

# Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Gelsenkirchen

Aktualisierung 2018



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Gelsenkirchen

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Fon (0228) 91 48 9-0  
Fax (0322) 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Petra Heising, Arthur Rachowka

**Projektnummer**

201805629

Bonn, 5. Juni 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>LANGFASSUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aufgabenverständnis .....	2
1.2 Bisherige Auswertungen für die Stadt Gelsenkirchen .....	3
1.3 Aufbau des Berichts .....	3
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen in Gelsenkirchen.....	4
<b>2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)</b> .....	<b>7</b>
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung .....	7
2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis .....	7
2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen.....	7
2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl .....	9
2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen.....	10
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	15
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen .....	16
<b>3. Angemessene Nebenkosten</b> .....	<b>17</b>
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen .....	17
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen.....	17
<b>4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen</b> .....	<b>19</b>
4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht).....	19
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung von Angemessenheit.....	20
4.3 Prüfschema für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in Gelsenkirchen .....	21
<b>5. Ausblick und Aktualisierung</b> .....	<b>23</b>
<b>ANHANG</b> .....	<b>24</b>
<b>1. Das empirica-Konzept</b> .....	<b>24</b>
1.1 Kern der Analyse .....	24
1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts .....	26
1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	27
<b>2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)</b> .....	<b>28</b>

---

2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	28
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen .....	28
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen .....	29
2.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments .....	30
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank .....	32
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen .....	34
2.3.1	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich .....	34
2.3.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen .....	36
2.3.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard .....	41
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2018 .....	45
<b>3.</b>	<b>Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen).....</b>	<b>46</b>
3.1	Datenquelle 1: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen (Gelsenkirchen) .....	46
3.1.1	Datengrundlage .....	46
3.1.2	Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	47
3.1.3	Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	51
3.2	Datenquelle 2: Abschlagszahlungen für verfügbare Wohnungen (Gelsenkirchen).....	54
3.3	Datenquelle 3: Betriebskostenspiegel (Deutschland und NRW) .....	56
<b>4.</b>	<b>Anhang zu Kap. 4 (Änderungen durch die Aktualisierung 2018).....</b>	<b>58</b>
<b>5.</b>	<b>Anforderungen an ein KdU-Konzept .....</b>	<b>61</b>
5.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	61
5.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG) .....	62
<b>6.</b>	<b>Erfahrungen in der Praxis.....</b>	<b>63</b>
6.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern .....	63
6.2	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	64
6.3	Referenzliste .....	66

## KURZFASSUNG

Seit 2014 leitet empirica für die Stadt Gelsenkirchen Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft her. Grundlage waren zunächst die Mieten der Quartale III/2013 bis II/2014 (**Erstauswertung 2014**).<sup>1</sup> Zwei Jahre später wurden die Mietobergrenzen auf Basis der Mieten des Auswertungszeitraums III/2015 bis II/2016 aktualisiert (**Aktualisierung 2016**).<sup>2</sup>

Ziel der vorliegenden **Aktualisierung 2018** ist es nun nach weiteren zwei Jahren, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2018 sind die acht Quartale IV/2017 bis III/2018.

Das Ergebnis der Aktualisierung 2018 ist eine neue Richtwerttabelle für **angemessene Nettokaltmieten** in Gelsenkirchen (Abbildung 10, S. 16). Die neuen Richtwerte liegen höher als die bisherigen: Sie steigen für alle Haushaltsgrößen um +30 Euro pro Wohnung (vgl. Abbildung 54a, S. 60). Hintergrund ist, dass die durchschnittliche mittlere Miete in Gelsenkirchen seit der letzten Auswertung kontinuierlich gestiegen ist (Abbildung 16, S. 23).

Als Prüfschema für angemessene Bedarfe der Unterkunft gelten in Gelsenkirchen die Richtwerte für **angemessene Bruttokaltmieten** (Abbildung 14, S. 21). Durch die Aktualisierung 2018 steigen diese Richtwerte je nach Haushaltsgröße um +30 bis +40 Euro (Abbildung 55, S. 60).

---

<sup>1</sup> **Erstauswertung 2014:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 21. Oktober 2014.

<sup>2</sup> **Aktualisierung 2016:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 8. Juni 2017

## LANGFASSUNG

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Aufgabenverständnis

Nach § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch II (SGB II) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Zuständige Leistungsträger für Kosten der Unterkunft sind nach § 6 SGB II die Kreise und kreisfreien Städte. Es liegt in ihrer Zuständigkeit, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit unter Beachtung der Rechtsprechung auszufüllen. Die Stadt Gelsenkirchen hat empirica mit der Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) in Gelsenkirchen beauftragt (Aktualisierung 2018).

Angemessenheit von  
Unterkunftskosten

Das empirica-Konzept zeichnet sich durch Transparenz, Einfachheit und Marktnähe aus: Im Vordergrund steht, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich Wohnungen verfügbar sind (sonst könnten sie den Wohnbedarf nicht decken) und dass diese Wohnungen aber nicht unangemessen teuer sind (darum geht es ja im Kern). Dazu wird das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen der Höhe nach sortiert grafisch dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein Teil davon auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht (direkt ablesbar). Zudem wird dargestellt, ab welcher Höhe Nebenkostenvorauszahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

So lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung leicht auf ein angemessenes Maß beschränken. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor. Der Aufwand für den Auftraggeber bleibt gering. Damit ist das Konzept auch für ländliche Kreise geeignet, in denen andere Datenquellen nur unzureichend zur Verfügung stehen.

Einfachheit

Im Sinne der Leistungsempfänger werden die Mietobergrenzen so hoch gewählt, dass angemessene Wohnungen auch wirklich verfügbar sind. Der Verfügbarkeitsnachweis ist daher kein Problem. Sozialgerichte haben das empirica-Konzept bestätigt (vgl. Seite 64). Das Konzept wird inzwischen in über 40 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Anhang, ab Seite 66). Die Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist wichtig.

Erfahrung

Eine gute Methodik zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen ist auch effizient: Ein Konzept wird nicht allein dadurch besser, dass *möglichst viele* Daten erhoben werden. Leistungsträger benötigen ihr Geld und Personal zur Betreuung, Arbeitsvermittlung und Grundsicherungsfinanzierung, und nicht nur zur Herleitung einer Mietobergrenze. Ein Konzept sollte natürlich schlüssig sein. Aber auch schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Wichtig für Bedarfsgemeinschaften ist allein das Ergebnis: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen tatsächlich bedarfsgerechte Wohnungen aktuell vor Ort angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen.

## 1.2 Bisherige Auswertungen für die Stadt Gelsenkirchen

Für die Stadt Gelsenkirchen hat empirica bereits im Jahr 2014 erstmals Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet.<sup>3</sup> Grundlage waren die Mieten der Quartale III/2013 bis II/2014. Zwei Jahre später, im Jahr 2016, wurde die erste Aktualisierung durchgeführt (Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016).<sup>4</sup>

Auswertungen für  
Gelsenkirchen

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2018 ist es nun nach weiteren zwei Jahre, erneut Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der hier vorliegenden Aktualisierung 2018 sind die vier Quartale IV/2017 bis III/2018.

Aktualisierung  
2018

## 1.3 Aufbau des Berichts

Das empirica-Konzept ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar: für ländliche ebenso wie für städtische, für Hochpreisregionen ebenso wie für Niedrigpreisregionen und für Schrumpfsregionen ebenso wie für Wachstumsregionen. Die Herleitung von Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten erfolgt in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es kann um die Herleitung von Obergrenzen für angemessene Nebenkosten erweitert werden (Kap. 3). Das letztliche Prüfschema, bis zu welcher Höhe Bedarfe für Unterkunft und Heizung als angemessen angesehen werden, wird mit dem Auftraggeber abgesprochen (Kap. 4).

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine Indexfortschreibung, sondern erfolgt nach dem gleichen Konzept wie die vorangegangenen Auswertungen. Es werden nur aktuellere Mieten berücksichtigt: Richtwerte ändern sich nur dann und nur so weit, wie sich auch der Wohnungsmarkt seit der letzten Auswertung verändert hat.

Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden. Allgemeine Hinweise zum empirica-Konzept und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Die konkreten Ergebnisse für Gelsenkirchen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2018 ist die aktualisierte Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Seite 21). Ein Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen ist im Anhang dargestellt (Seite 60).

Ergebnisse für  
Gelsenkirchen

<sup>3</sup> **Erstauswertung 2014:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 21. Oktober 2014.

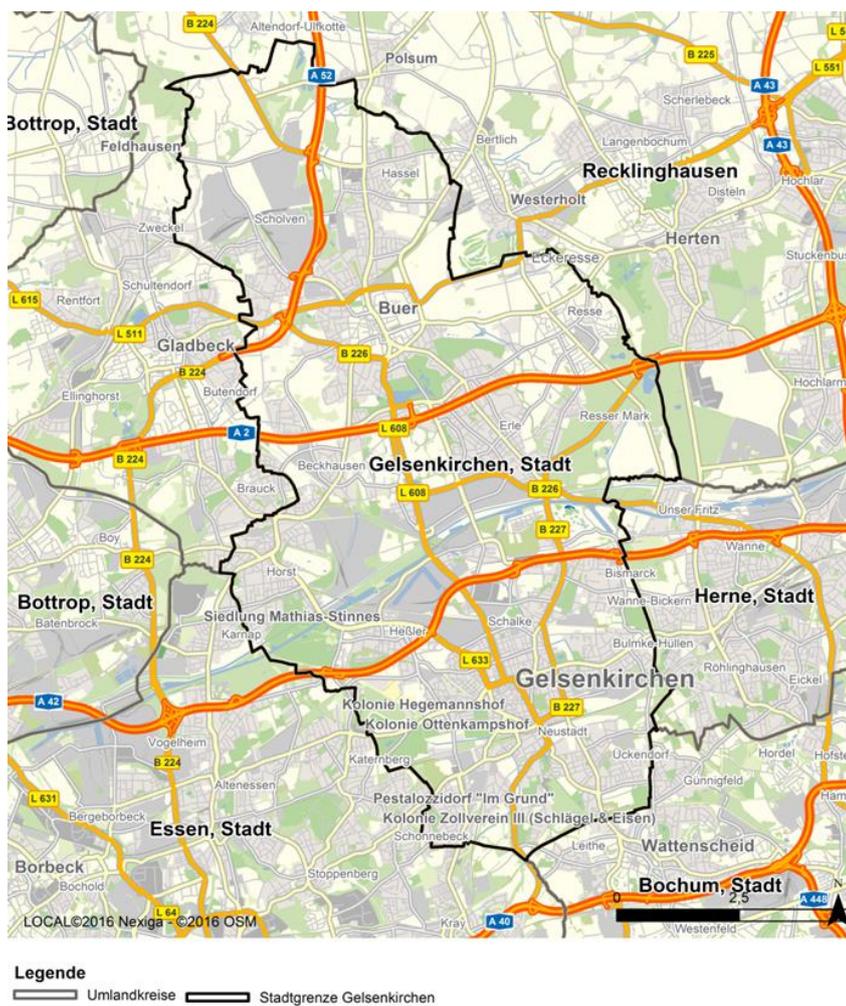
<sup>4</sup> **Aktualisierung 2016:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 8. Juni 2017.

## 1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen in Gelsenkirchen

Die kreisfreie Stadt Gelsenkirchen liegt im Ruhrgebiet und grenzt im Osten und Süden an die kreisfreien Städte Herne, Bochum und Essen. Im Westen und Norden grenzt Gelsenkirchen an den Kreis Recklinghausen mit den Städten Gladbeck, Dorsten, Marl und Herten (Abbildung 1).

Die verkehrliche Anbindung ist durch die A 2, A 40, A 42 und A 52 sowie durch die Bundesstraßen B 224, B 226 und B 227 gewährleistet.

**Abbildung 1: Regionale Einbindung der Stadt Gelsenkirchen**



empirica

In Gelsenkirchen wohnten 2011 lt. Zensus rd. 125.200 Haushalte, davon 95.800 zur Miete (Abbildung 2). Derzeit sind rd. 23.400 der zur Miete wohnenden Haushalte in Gelsenkirchen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand Juni 2018)<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Von 24.488 SGB-II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 23.420 zur Miete (Quelle: BA-Statistik, Stand Juni 2018).

Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat<sup>6</sup>, beträgt der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rd. 24 %.<sup>7</sup>

### Abbildung 2: Haushalte in Gelsenkirchen nach Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Haushalte	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	29.402	23,5%
Zu Wohnzwecken vermietet	95.759	76,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>125.161</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus in Gelsenkirchen zudem rd. 97.700 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 3).<sup>8</sup> Von diesen verfügen die meisten (52,2 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 4). Nur 1,8 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 6,3 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 96,8 % dieser Mietwohnungen in Gelsenkirchen hatten Badewanne/Dusche und WC.

### Abbildung 3: Wohnungen in Gelsenkirchen nach Art der Wohnnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Wohnungen	
	Anzahl	Anteil
Von Eigentümer/-in bewohnt	30.315	22,1%
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	97.746	71,2%
Ferien- und Freizeitwohnung	65	0,0%
Leer stehend	9.178	6,7%
<b>Insgesamt</b>	<b>137.304</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

<sup>6</sup> Seit 2011 ist die Einwohnerzahl in Gelsenkirchen von 257.994 auf 260.305 (2017) gestiegen, d.h. um +0,9 % (Quelle: IT.NRW).

<sup>7</sup> Durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung dürfte die Zahl der Haushalte – und entsprechend auch der Mieterhaushalte – sogar stärker gewachsen sein als die Einwohnerzahl, so dass der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten niedriger liegt als hier ausgewiesen.

<sup>8</sup> Die Zahl der Mietwohnungen entspricht nicht der Zahl der Mieterhaushalte. Grund sind Zweitwohnsitze (ein Haushalt bewohnt mehrere Wohnungen) und Wohngemeinschaften (eine Wohnung wird von mehreren Haushalten bewohnt).

**Abbildung 4: Mietwohnungen in Gelsenkirchen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung**

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung (Fernwärme)	18.725	19,2%
Etagenheizung	18.080	18,5%
Blockheizung	1.963	2,0%
Zentralheizung	51.041	52,2%
Einzel-/Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	6.143	6,3%
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	1.794	1,8%
<b>Insgesamt</b>	<b>97.746</b>	<b>100,0%</b>
<b>Badausstattung</b>		
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	94.636	96,8%
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	2.401	2,5%
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	127	0,1%
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	582	0,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>97.746</b>	<b>100,0%</b>

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)

empirica

Definiert man als Mindeststandard für eine zumutbare Wohnung das Vorhandensein (1.) einer Heizung, die (2.) besser als Kohleöfen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten 2011 *höchstens*  $(1,8 + 6,3 + 3,2 =) 11,3\%$  aller Mietwohnungen in Gelsenkirchen diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).<sup>9</sup> Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte also seitdem weiter gesunken sein.

**Hinweis:** Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* in Gelsenkirchen im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung eines Richtwerts für angemessene Nettokaltmieten (Kap. 2) beziehen sich nur auf diejenigen Wohnungen des aktuellen Mietwohnungsbestands, die in der letzten Zeit *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. Denn Mietwohnungen ohne Heizung und/oder ohne Bad/WC werden praktisch nie öffentlich inseriert oder von Wohnungsunternehmen angeboten. Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

<sup>9</sup> De facto wird der Anteil geringer sein, weil in den 6,3 % der „Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen“ auch Nachtspeicherheizungen enthalten sind (nicht nur Kohleöfen) und weil zudem einige der Wohnungen ohne WC und/oder ohne Badewanne/Dusche gleichzeitig auch keine ausreichende Heizung haben könnten, hier also doppelt gezählt sind.

## 2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)

Die Herleitung der angemessenen Nettokaltmiete erfolgt in *fünf Arbeitsschritten*. Methodik und Aufbau des empirica-Konzepts sind im Anhang, Kap. 1, beschrieben.

### 2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

Die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgestellt werden. Dazu ist eine Definition dessen erforderlich, was als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2018 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen der Stadt Gelsenkirchen beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und der Aktualisierung 2016 bezeichnet die Stadt Gelsenkirchen weiterhin eine Wohnung für eine Person als „angemessen groß“, wenn sie bis zu 50 qm Wohnfläche hat. Bei größeren Bedarfsgemeinschaften werden jeder weiteren Person 15 qm zusätzlich zugesprochen: Für zwei Personen-Haushalte gilt also eine Wohnung bis zu 65 qm Wohnfläche als angemessen groß, für drei Personen eine Wohnung bis zu 80 qm, usw. (Details dazu vgl. Anhang, Kap. 2.1.1).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und der Aktualisierung 2016 zählt die Stadt Gelsenkirchen weiterhin das gesamte Stadtgebiet zum zumutbaren Umzugsradius. Daher bildet *das gesamte Stadtgebiet* einen Vergleichsraum. Entsprechend fließen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Stadtgebiet in die Auswertung ein. Die Richtwerte ändern sich durch die Aktualisierung nur soweit, wie sich die Mieten innerhalb des Vergleichsraums geändert haben (Details dazu vgl. Anhang, Kap. 2.1.2).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und der Aktualisierung 2016 folgt die Stadt Gelsenkirchen weiterhin den Vorschlägen des Landesozialgerichts NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll) und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment beim unteren *Drittel* der verfügbaren Wohnungen ab (Details dazu vgl. Anhang, Kap. 2.1.3).

### 2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

#### 2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

Datengrundlage zur Beurteilung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Mieten verfügbarer Wohnungen.

- Dazu zählen zum einen die Mieten öffentlich inserierter Wohnungen (Wohnungsinserate in Internet und Zeitung), wie sie z. B. in der empirica-Preisdatenbank erfasst werden,

- zum anderen auch Mieten nicht öffentlich inserierter Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften angemietet werden können, z. B. Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die möglicherweise nicht alle ihre Angebote öffentlich inserieren, sondern über Wartelisten vergeben.<sup>10</sup>

## Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme, bis 2011 IDN Immodaten GmbH) erfasst. Die empirica-Preisdatenbank stützt sich auf einen ausgewogenen Mix an Datenquellen verschiedenster Vertriebskanäle. Neben großen Immobilienportalen fließen auch spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Die Daten werden kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchiert und im Querschnitt (über alle Quellen) und im Längsschnitt (über die Zeit) professionell um Doppler bereinigt.

empirica-Preisdatenbank

In der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) miterfasst. Auf die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) wird auch in der Fachliteratur verwiesen.<sup>11</sup> (Details zur empirica-Preisdatenbank vgl. Anhang, Kap. 2.2.).

## Nicht öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Mietwohnungsangebote, die nicht öffentlich inseriert wurden, können zusätzlich mit ausgewertet werden. So wird z. B. ein Wohnungsunternehmen, das über größere Wohnungsleerstände verfügt oder dass seine Wohnungen unterhalb der marktüblichen Miete anbietet (z. B. ein kommunales Wohnungsunternehmen), nicht alle Wohnungsangebote öffentlich inserieren. Das Gleiche gilt für freiwerdende Sozialwohnungen. Wenn Wohnungen, etwa aus sozialen Gründen, besonders günstig angeboten werden, erfolgt die Vergabe häufig nach Warteliste, und einige Wohnungen werden erst gar nicht inseriert. Diese Angebote können dann auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt.

Daten von Wohnungsunternehmen

In einer standardisierten Tabellenabfrage können Wohnungsunternehmen angeben, zu welchen Mieten welche Wohnungen im Auswertungszeitraum den Mieter gewechselt haben bzw. wie viele Wohnungen welcher Größe aktuell leer stehen und zu welcher Miete angemietet werden könnten. Abfragt werden von Wohnungsunternehmen nur Angebote, die nicht auch öffentlich inseriert wurden.<sup>12</sup> Diese Daten werden über den Leistungsträger

---

<sup>10</sup> Ausdrücklich **nicht** aufgenommen werden lediglich Wohnungsangebote, die „unter der Hand“ zwischen Freunden und Verwandten vermittelt werden. Denn diese sind für das Gros der Bedarfsgemeinschaften nicht zugänglich und sollten daher nicht als Grundlagen für Richtwerte gelten.

<sup>11</sup> Vgl. u.a. Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS): Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), Download unter: <http://www.bmas.de/DE/Service/Medien/Publikationen/Forschungsberichte/Forschungsberichte-Arbeitsmarkt/fb478-ermittlung-existenzsicherende-bedarfe.html>, vgl. S.181.

<sup>12</sup> Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-Preisdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

an empirica weitergeleitet und dann von empirica mit in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Zur Herleitung von Mietobergrenzen in Gelsenkirchen werden auch in der Aktualisierung 2018 nur *öffentlich inserierte* Mieten ausgewertet. Datengrundlage ist wie bereits bei der Erstauswertung 2014 und in der Aktualisierung 2016 die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

Datengrundlage in Gelsenkirchen

### 2.2.2 Filtersetzung und Fallzahl

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

Mindestfallzahl

- **Auswertungszeitraum:** In der vorliegenden Auswertung für die Stadt Gelsenkirchen werden zur Richtwertbestimmung sämtliche in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Gelsenkirchen zwischen dem 1. Oktober 2017 und 30. September 2018 (Quartale IV/2017 bis III/2018) angeboten wurden.
- **Fallzahl:** Im Ergebnis fließen über 7.300 *Mietwohnungsangebote* aus Gelsenkirchen in die Auswertung ein.<sup>14</sup> Abbildung 5 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in Gelsenkirchen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht.

Fallzahlen in Gelsenkirchen

<sup>13</sup> Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannt „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in unserer Preisdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist. Bei fünf Wohnungsgrößenklassen empfiehlt sich daher eine Mindestfallzahl von 500 Wohneinheiten.

<sup>14</sup> Der Begriff „Mietwohnungen“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch die letzte Zeile der Basis-tabelle: Anhang, Kap. 2.4

**Abbildung 5: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung, Gelsenkirchen 2018\***

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					insgesamt***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Gelsenkirchen</b>	1.407	1.669	999	302	126	7.358

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018. - \*\* Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 m<sup>2</sup> („um 50 m<sup>2</sup>“ heißt genauer „45 m<sup>2</sup> bis unter 55 m<sup>2</sup>“). - \*\*\* entspricht nicht der Zeilensumme; zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen: vgl. Basistabelle im Anhang, Kap. 2.4).  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

### 2.3 Arbeitsschritt 3: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen

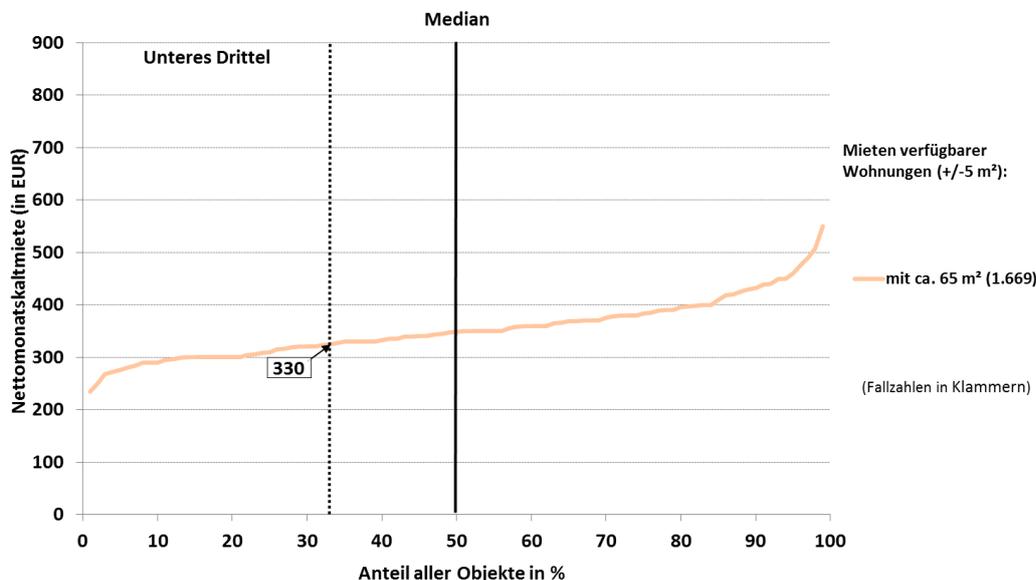
In Arbeitsschritt 3 wird ermittelt, was die (in Arbeitsschritt 1 definierten) angemessenen Wohnungen auf Basis der (in Arbeitsschritt 2) genannten Daten aktuell vor Ort kosten. Das ist die Mietobergrenze. Denn teurere Wohnungen sind entsprechend nicht mehr angemessen.

Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 5) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 6 ff.). Die Mieten dieser im Auswertungszeitraum angebotenen Wohnungen werden *der Höhe nach sortiert* und als Kurve abgebildet. Die Kurve stellt damit das gesamte Mietspektrum *verfügbarer Wohnungen* dieser Größe in diesem Vergleichsraum dar. Insbesondere werden damit die Mieten *aller angebotenen Wohnstandards* erfasst.

**Lesebeispiel:** Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen in Gelsenkirchen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen, die innerhalb der letzten vier Quartale in Gelsenkirchen angeboten wurden (Fallzahl 1.669, vgl. Abbildung 5) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 6). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jede dieser 1.669 Mietobjekte angemietet werden konnten (Fallzahl in der Legende): Die Kurve beginnt links bei etwa 230 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 550 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum (Stadtgebiet Gelsenkirchen) liegen, können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Mietspektrum von  
ca. 65 m<sup>2</sup> großen  
Wohnungen

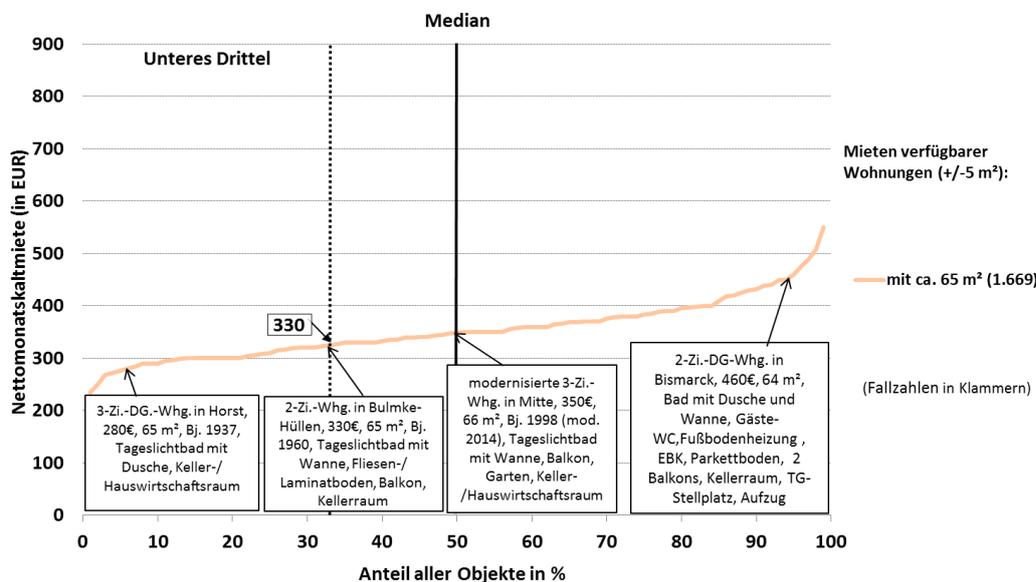
**Abbildung 6: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen 2018\***



\*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

**Abbildung 7: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 65 m<sup>2</sup> großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen 2018\***



\*Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.  
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 7, dass in Gelsenkirchen unter anderem folgende Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden: Für **280 Euro** eine 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Horst aus dem Jahr 1937 mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ein Tageslichtbad mit Dusche, einen Keller und einen Hauswirtschaftsraum hat; für **330 Euro** eine 2-Zimmerwohnung in Bulmke-Hüllen aus dem Jahr 1960 mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ein Tageslichtbad mit Wanne, Fliesenboden, Laminatboden, Balkon und Kellerraum hat; für **350 Euro** eine modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in Mitte aus dem Jahr 1998 (2014 modernisiert) mit 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die eine Wanne, Balkon und Garten sowie einen Keller und einen Hauswirtschaftsraum hat; und für **460 Euro** eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Bismarck mit 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Bad mit Dusche und Wanne, einem Gäste-WC, zwei Balkonen, Parkettboden, Einbauküche, Fußbodenheizung, Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz und Aufzug.

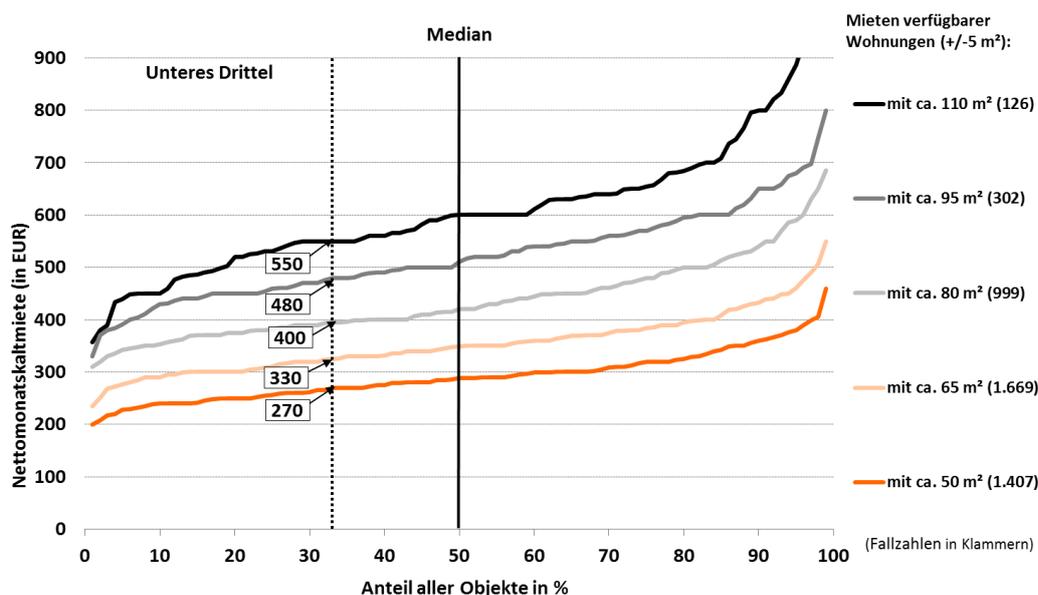
Wenn nun z. B. der Miethöchstwert des *unteren Drittels* (33 %) als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dort verlangte Höchstmiete entlang der **33 %-Linie** ablesen (bei ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen hier z. B. **330 Euro**). Gemäß Abbildung 7 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 330 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 2-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Gelsenkirchen mit etwa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 330 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.

**Fazit:** Innerhalb des Auswertungszeitraums von einem Jahr wurden mindestens diese 1.669 ca. 65 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen in Gelsenkirchen angeboten (vgl. Fallzahl in der Legende). Zum vorgeschlagenen Richtwert von 330 Euro würde ein Drittel davon auch für wohnungssuchende Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten. Umgekehrt gilt damit auch: Wenn das untere Wohnungsmarktdrittel als angemessen gelten soll, dann lässt sich die dafür erforderliche Mietobergrenze eindeutig und einfach entlang der 33 %-Linie ablesen. Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger.<sup>15</sup>

Führt man diese Auswertung für alle relevanten Wohnungsgrößenklassen durch und zieht für alle Wohnungsgrößenklassen die Grenze beim unteren Drittel, so ergeben sich daraus folgende Richtwerte für Gelsenkirchen (Abbildung 8): Verfügbare, ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **270 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **400 Euro**, verfügbare, ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **480 Euro** und verfügbare ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **550 Euro**.

Mietspektrum in Gelsenkirchen

<sup>15</sup> Entsprechend lässt sich auch die Höchstmiete des unteren Fünftels (20 %), des unteren Drittels (33 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen (vgl. dazu Abbildung 9).

**Abbildung 8: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen 2018\***

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Die Kurven bilden wertungsfrei das Mietspektrum verfügbarer Wohnungen ab. Ihr Verlauf zeigt die *aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt*, wie er sich für jeden Wohnungssuchenden beim Blick in Zeitung/Internet oder in Angebote von Wohnungsunternehmen darstellt. Ihr Verlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab und ist daher unabhängig von der gewählten Mietobergrenze und dem verwendeten Konzept.

Der Grundsicherungsrelevante Mietspiegel (empirica) zeigt die ermittelten Eckwerte in der Übersicht (Abbildung 9). Aus den verschiedenen Spalten können die Mietobergrenzen abgelesen werden, die je nach Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments als Richtwerte gelten könnten. Grundsätzlich gilt: Je großzügiger die Abgrenzung gewählt wird, desto höher die Wohnqualität der Wohnungen, die Bedarfsgemeinschaften anmieten können. Damit es sich um ein „Konzept“ im Sinne des BSG handelt, also um ein systematisches Vorgehen, sollte für alle Bedarfsgemeinschaften in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Teil des Wohnungsmarkts als qualitativ angemessen gelten und entsprechend die *gleiche Spalte* des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) herangezogen werden. Damit ist gewährleistet, dass für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen der *gleiche* Anteil des Wohnungsmarktes und damit die gleiche relative Wohnqualität anmietbar ist (z. B. *für alle* das untere Drittel oder *für alle* das untere Viertel usw.).

Grundsicherungsrelevant. Mietspiegel (empirica)

Die Stadt Gelsenkirchen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) aller verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für Gelsenkirchen (Abbildung 9).

Unteres Marktsegment in Gelsenkirchen

Das Ziel ist, die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die

Daseinssicherung gewährleisten. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

**Abbildung 9: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Gelsenkirchen 2018\***

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) 2018			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	250	260	270	290
65 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	300	310	330	350
80 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	380	380	400	420
95 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	450	460	480	510
110 m <sup>2</sup> große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	520	530	550	600

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018. - \*\* Wohnungsgrößen +/- 5 m<sup>2</sup>. Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

**empirica**

## 2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle

Die im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) hervorgehobenen Werte nennen Nettokaltmieten, zu denen angemessen große Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments angemietet werden können (Abbildung 9). Bevor diese Werte in die „Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten“ übernommen werden (Arbeitsschritt 5) wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch überprüft, ob zu den ermittelten Richtwerten auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können, die den Unterkunftsbedarf decken.

Eine Plausibilisierung der Werte erfolgt bei mehreren Vergleichsräumen räumlich, bei Aktualisierungen zusätzlich auch *zeitlich*. Die anmietbare Wohnqualität wird auf zwei Arten überprüft: zum einen beispielhaft für eine konkrete Haushaltsgröße in einem konkreten Vergleichsraum über eine *Qualitätsbeschreibung* der zu diesen Mieten anmietbaren, öffentlich inserierten Wohnungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt („Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.4).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 9 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die kontinuierlichen Mietsteigerungen der letzten Jahre in Gelsenkirchen widerspiegelt (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1);
- **hoch genug**, so dass die anmietbaren Wohnungen einen gewissen Mindeststandard erfüllen und die Daseinssicherung gewährleistet ist. So können zu den ermittelten Richtwerten z. B. auch öffentlich inserierte Wohnungen mit Laminat- oder Fliesenboden, Balkon/Terrasse, Gartenanteil, Parkmöglichkeit oder Einbauküche angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über Balkon oder Terrasse verfügen (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Auch an beliebigen späteren Stichtagen (hier am 26. Februar 2019) konnten zu den ermittelten Mietobergrenzen in Gelsenkirchen für alle Haushaltsgrößen Wohnungen in angemessener Größe angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.3).

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

## 2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Richtwerte/Mietobergrenzen) dargestellt und begründet: Die gemäß der Arbeitsschritte 1 bis 3 ermittelten Richtwerte werden nach erfolgreicher Plausibilitäts-, Verfügbarkeits- und Qualitätsprüfung (Arbeitsschritt 4) aus dem Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (Abbildung 9, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 10) übernommen.

Erstellung einer Richtwerttabelle

Die **Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen** nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können (Abbildung 10). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen

**Abbildung 10: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2018)**

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>270</b>	<b>330</b>	<b>400</b>	<b>480</b>	<b>550</b>

Quelle: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), Quartale IV/2017 bis III/2018, unteres Drittel (vgl. Abbildung 9, S. 14)

**empirica**

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

### 3. Angemessene Nebenkosten

#### 3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Die oben betrachtete Nettokaltmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für Nettokaltmieten verlässlich einen gehobenen Standard ausschließen kann.

Nettokaltmieten und  
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie Betriebskosten (z. B. Müllbeseitigung, Gebäudeversicherung) und Heizkosten. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgmeinestrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern z. B. durch kommunale Gebührensatzungen, die Versicherungswahl des Vermieters, Effizienzgrad der Heizung, Energiepreise usw. vorgegeben. Durch sein Verhalten kann der Mieter die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Ihre Höhe kann von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten) variieren. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt über die Jahresabrechnung. Anders als die Grundmiete sind Wohnnebenkosten kein Indiz für den Wohnstandard. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) Daten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Wohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, (2) Daten zu den in Wohnungsinseraten verlangten Nebenkostenvorauszahlungen (Quelle: empirica-Preisdatenbank) oder (3) der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (der allerdings nur Durchschnittswerte über alle Wohnungsgrößen je Bundesland ausweist). Die Aussagen der jeweiligen Datenquellen zu den Wohnnebenkosten vor Ort sind im Anhang dieses Berichtes dargestellt (vgl. Anhang, Kap. 3).

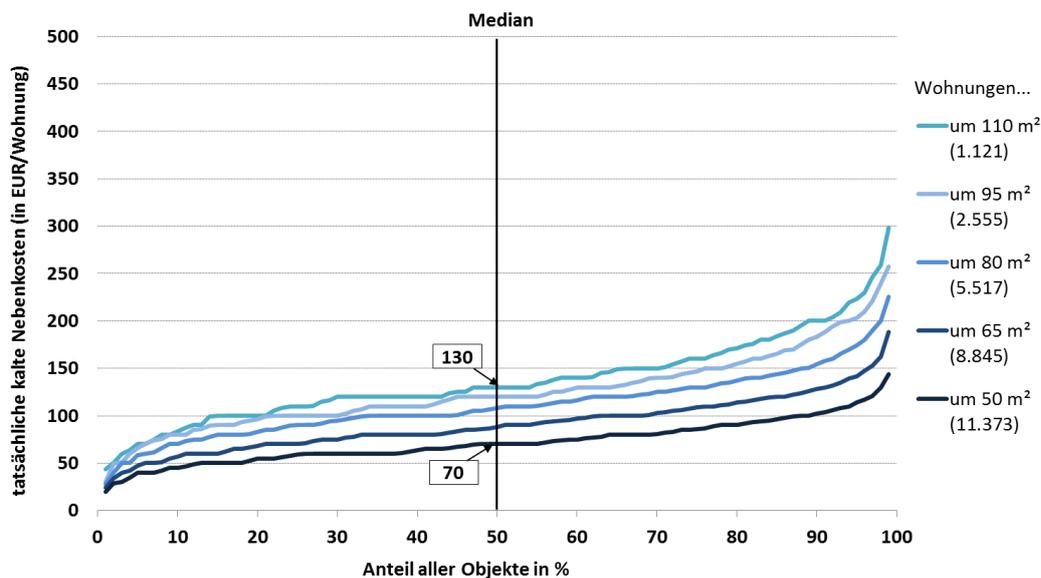
Datenquellen zu  
Wohnnebenkosten

#### 3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen

Zur Herleitung einer **Angemessenheitsgrenze für Wohnnebenkosten** legt die Stadt Gelsenkirchen als Datenquelle die tatsächlichen aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen aus den Monaten Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII) zugrunde, wie sie vom Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter (SGB II) und vom Referat Soziales der Stadt Gelsenkirchen (SGB XII) über eine Tabellenabfrage an empirica übermittelt wurden (Datenquelle 1). Die sich daraus ergebende Streuung der *kalten* Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 11, die Streuung der *warmen* Nebenkosten Abbildung 12 (Details dazu: vgl. Anhang, Kap. 3.1).

Angemessene Ne-  
benkosten in Gelsen-  
kirchen

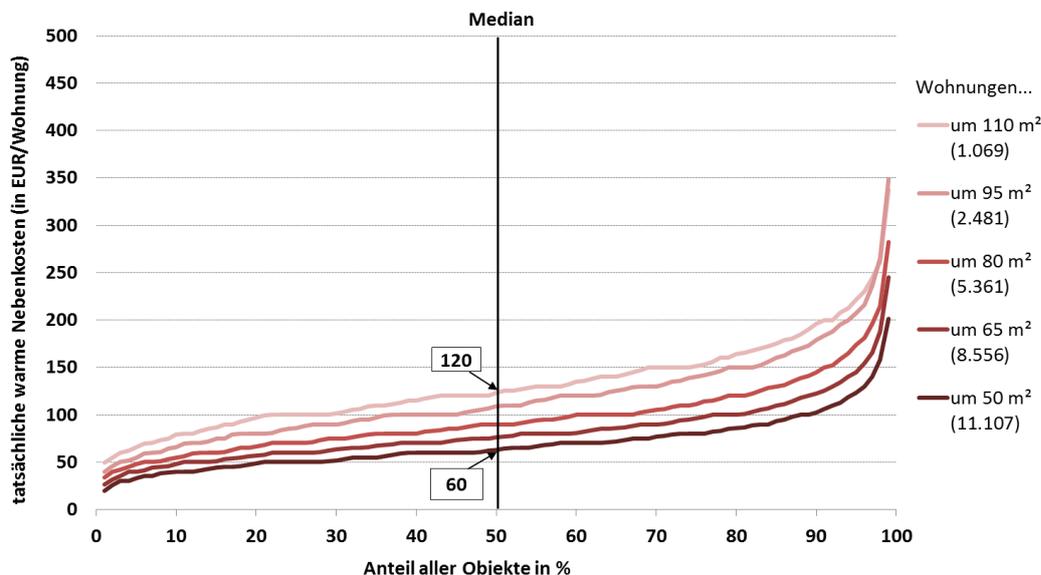
**Abbildung 11: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen\*, Gelsenkirchen 2018\*\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m²; \*\* Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII);  
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung

empirica

**Abbildung 12: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen\*, Gelsenkirchen 2018\*\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m²; \*\* Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII);  
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung

empirica

## 4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen

### 4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht)

Eine Übersicht über die in Kapitel 2 hergeleiteten Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten und die in Kapitel 3 ermittelten Nebenkosten zeigt Abbildung 13.<sup>16</sup>

**Abbildung 13: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2018)**

#### (a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten\*

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>270</b>	<b>330</b>	<b>400</b>	<b>480</b>	<b>550</b>

#### (b) Mittlere Nebenkosten:\*\*

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>120</b>

#### (c) Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten:\*\*\*

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>110</b>	<b>140</b>	<b>170</b>	<b>190</b>	<b>210</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>190</b>	<b>210</b>

#### (d) Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten:\*\* \*\*

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

Anmerkung: Alle Werte auf 10 Euro gerundet. – Quellen: \* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel. Vgl. Abbildung 10, Seite 16. - \*\* Median für eine angemessen große Wohnung. Vgl. Abbildung 37 und Abbildung 41). - \*\*\* Vielfaches des Medians für eine Wohnung in angemessener Größe: kalte Nebenkosten auf Basis des 1,6-fachen, warme Nebenkosten auf Basis des 1,7-fachen Medians. Vgl. Abbildung 39 und Abbildung 43). - \*\* \*\* Halber Median für eine angemessen große Wohnung (z. B. für einen Klimabonus). Vgl. Abbildung 40 und Abbildung 44).

**empirica**

<sup>16</sup> Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass sich bei der nächsten Aktualisierung auch bei kleineren statistisch bedingten Schwankungen jedes Mal leicht andere Richtwerte ergeben.

## 4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung von Angemessenheit

Mietobergrenzen sollen den Leistungsträger in die Lage versetzen, die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII gut und einfach zu beurteilen. Der Bedarf eines Haushalts für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: der Wohnung (Grundmiete/Nettokaltmiete), dem Betrieb der Wohnung (Betriebskosten/kalte Nebenkosten) und dem Heizen der Wohnung (Heizkosten/warme Nebenkosten). Zum Schluss der obigen Analysen stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Mietobergrenze *Bedarfe für Unterkunft und Heizung* (§ 22 SGB II) denn noch als *angemessen* gelten sollen.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar:

- Es hat sich als zielführend und praktikabel herausgestellt, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* zu beurteilen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete eines Haushalts ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Für Nebenkosten werden Grenzwerte festgelegt, bis zu denen die Nebenkosten in voller Höhe anerkannt werden (Nichtprüfungsgrenze). Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.<sup>17</sup> Damit werden die Bedarfe für Unterkunft wie in § 22 SGB II verlangt auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch leicht um einen **Klimabonus** ergänzen.
- Alternativ könnte der Leistungsträger eine **Verrechnungsmöglichkeit** zwischen den Komponenten einräumen: Wenn Bedarfsgemeinschaften z. B. eine Verrechnung zu hoher Nettokaltmieten (gehobener Standard) mit dafür entsprechend niedrigeren kalten Nebenkosten ermöglicht werden soll, dann wäre zur Beurteilung der Angemessenheit allein die Bruttokaltmiete entscheidend. In diesem Fall käme es immer genau dann zur Kostensenkungsaufforderung, wenn die Summe aus tatsächlicher Nettokaltmiete und tatsächlichen kalten Nebenkosten (bzw. den Abschlagszahlungen dafür) den **Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten** übersteigt.

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil ist es, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits vor *Einzug* in eine Wohnung beurteilt werden können. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der *Nettokaltmiete* festgemacht wird, die ja bereits im Mietvertrag vereinbart wird. Hinsichtlich der *Nebenkosten* einer Wohnung sind vor Einzug hingegen nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). In der aktuellen Rechtsprechung wird zur Beurteilung von Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft aber dennoch häufig auf die *Bruttokaltmiete* verwiesen.

---

<sup>17</sup> Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze könnte der Leistungsträger noch im Einzelfall prüfen, ob die auffallend hohen Nebenkosten überhaupt vom Mieter gesenkt werden könnten.

### 4.3 Prüfschema für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung in Gelsenkirchen

Die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen lassen sich aus der Richtwerttabelle ablesen (Abbildung 13a, S. 19). Zusätzlich liegen Aussagen darüber vor, wie hoch in Gelsenkirchen die mittleren, die auffällig hohen und die auffallend niedrigen Nebenkosten der von Bedarfsgemeinschaften bewohnten Mietwohnungen sind (Abbildung 13b/c/d).

Die Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt auch von sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. von weiteren kommunalpolitischen Zielen ab (z. B. Klimaschutz). Die Festlegung kann im Rahmen einer Richtlinie durch die Verwaltung oder, je nach landespolitischen Voraussetzungen, auch demokratisch legitimiert im Rahmen einer Satzung erfolgen.

**Prüfschema:** Wie bereits in der Erstauswertung 2014 und der Aktualisierung 2016 wählt die Stadt Gelsenkirchen als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß der aktuellen Rechtsprechung die Bruttokaltmiete. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt. Die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten ergeben sich hier aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 13a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 13b links). Die entsprechende Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 14. Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten (Abbildung 13d links) angesetzt (Abbildung 15): Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten werden im Einzelfall überprüft.

Prüfschema in Gelsenkirchen: Bruttokaltmiete

**Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2018)**

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>340</b>	<b>420</b>	<b>510</b>	<b>600</b>	<b>680</b>

Quelle: Vgl. Summe der Werte in Abbildung 13a und Abbildung 13b links

empirica

**Abbildung 15: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2018)**

	Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>

Quelle: Vgl. Abbildung 13d links.

empirica

**Auswirkung:** Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.<sup>18</sup> Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren. **Hinweis:** Die Prüfung ist für bewohnte Wohnungen (nach Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht zudem ein gewisser Anreiz, die monatlichen Vorauszahlungen niedrig anzusetzen, um auch an Bedarfsgemeinschaften vermieten zu können.

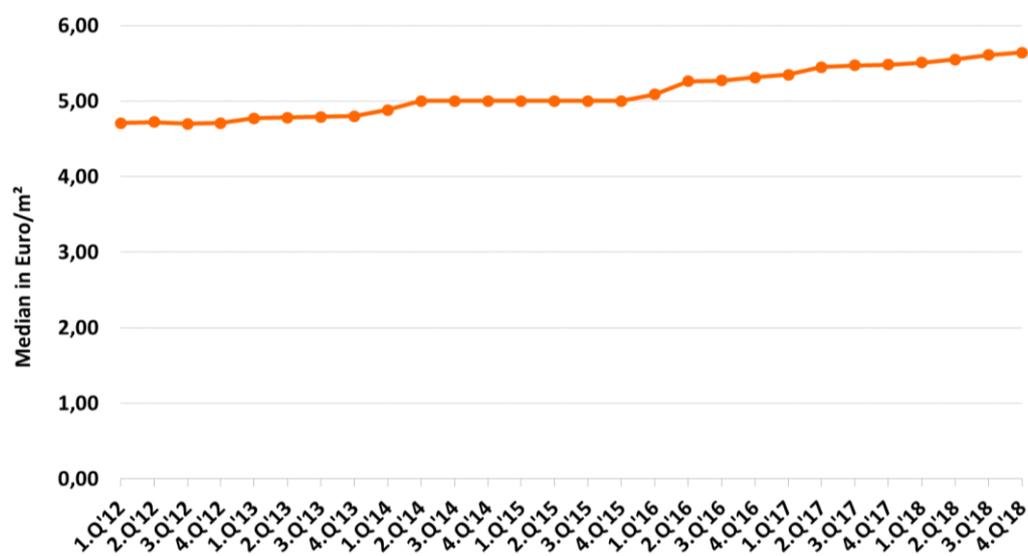
Daher ist bei allen Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit im weiteren Verfahren auch noch zu bestimmen, ob eine Wohnung nur dann nicht angemessen sein soll, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und monatlicher *Abschlagszahlung* über dem Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten liegt (diese sind schon vor Einzug bekannt, ihre Höhe kann der Vermieter aber beeinflussen) oder ob die Summe aus Nettokaltmiete und *tatsächlichen Kosten nach Jahresabrechnung* Bewertungsgrundlage sein soll (dann könnte sich eine Wohnung auch im Nachhinein noch als unangemessen herausstellen und der Haushalt müsste nach der ersten Jahresabrechnung ggf. zum Umzug aufgefordert werden).

<sup>18</sup> Eine eigentlich zu hohe Nettokaltmiete (gehobener Wohnstandard) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) dennoch angemessen sein. Und: Hohe kalte Nebenkosten (Müllgebühren/ Grundsteuer/ Abwassergebühren) können bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (besonders einfacher Wohnstandard) dennoch angemessen sein.

## 5. Ausblick und Aktualisierung

Um sicherzustellen, dass für Bedarfsgemeinschaften auch *in Zukunft* angemessene Wohnungen verfügbar sind, sollte die Höhe der Richtwerte regelmäßig überprüft werden. Seit 2012 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen kontinuierlich gestiegen (Abbildung 16). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte spätestens nach zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

**Abbildung 16: Entwicklung des Mietniveaus\* in Gelsenkirchen seit 2012**



\* hier: Monatliche Nettokaltmiete öffentlich inserierter Mietwohnungsangebote (Median in Euro/m<sup>2</sup>).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

**empirica**

## ANHANG

### 1. Das empirica-Konzept

#### 1.1 Kern der Analyse

Kern der Analyse des empirica-Konzepts ist es, einfach Transparenz über die Höhe und Streuung der Mieten verfügbarer Wohnungen zu schaffen. Abbildung 17 zeigt den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Qualität. Dazu werden zunächst alle erhobenen Mieten verfügbarer Wohnungen einer bestimmten Größe vor Ort erfasst und grafisch sortiert abgebildet. Durch eine einfache Kurve wird das gesamte Mietspektrum vom einfachen bis luxuriösen Standard für gleichgroße Wohnungen abgebildet. Jeder Punkt in der Kurve stellt die Miete einer konkret angebotenen Wohnung im Vergleichsraum dar.

Kern der Analyse:  
Transparenz

Abbildung 18 zeigt ein typisches Ergebnis einer regionalen Mietwerterhebung, wie sie in jedem empirica-Konzept für jeden Vergleichsraum dargestellt wird (Arbeitsschritt 3). Die Kurven stellen wertungsfrei dar, in welcher Mietspanne verfügbare Wohnungen einer bestimmten Größe im Auswertungszeitraum vor Ort angeboten wurden. Eine glatte, geschmeidige Kurve (ohne Stufen) deutet darauf hin, dass es sich nicht nur um Einzelfälle handelt, sondern um eine stufenlose Qualitätsdifferenzierung aller Wohnungsangebote am Markt. Das eigentliche „Konzept“ besteht nun nur darin, eine Grenze zum unteren Wohnungsmarktsegment zu ziehen (z. B. unteres Drittel oder unteres Viertel) und diese Grenze dann systematisch für *alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen* anzusetzen. Die entsprechenden Mietobergrenzen lassen sich dann einfach an den Kurven ablesen (vgl. Werte in den Kästchen). Im Anschluss wird zur Sicherheit noch die Einhaltung qualitativer Mindeststandards zu diesen Mietobergrenzen überprüft (Arbeitsschritt 4). Erst dann werden die Werte in eine Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

empirica-Konzept:  
gleiche Abgrenzung  
für alle

Abbildung 19 zeigt das gleiche Ergebnis tabellarisch. Die Werte wurden so ermittelt, dass gewährleistet ist: Zu diesen Werten sind am Markt Wohnungen verfügbar (denn sie sind Teil empirisch ermittelter Mieten für angebotene Wohnungen) und es sind nur Wohnungen einfachen Standards anmietbar, keine Luxuswohnungen (denn teure Wohnungen werden ausgeschlossen). Damit wird der Anspruch des § 22 SGB II und der entsprechenden BSG-Rechtsprechung umgesetzt. Die Richtwerttabelle definiert, was ermittelt werden sollte: Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum.

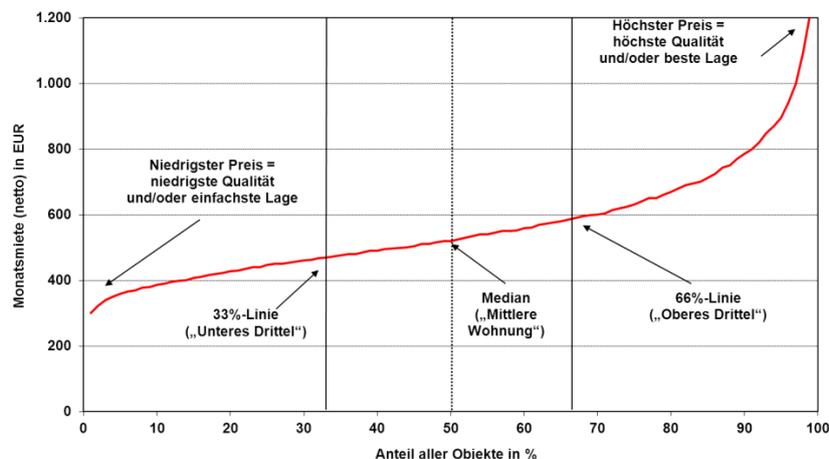
Richtwerte ablesbar:  
Angemessene Netto-  
kaltmieten

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

Angemessene  
Nebenkosten

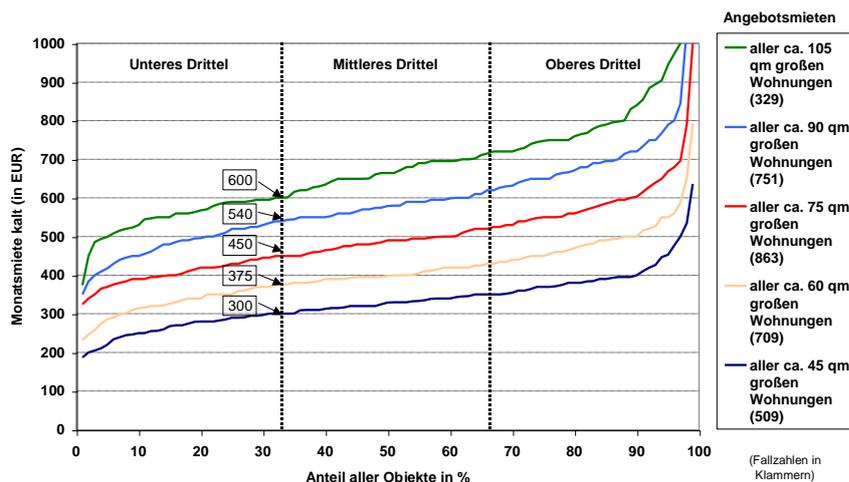
Damit liegen Richtwerte vor, mit denen sich die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Ort decken lassen und sie gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken.

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



empirica

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



\* Lesebeispiel für untere Linie: Darstellung von der billigsten 45-m<sup>2</sup>-Wohnung (200 Euro) bis zur teuersten 45-m<sup>2</sup>-Wohnung (600 Euro). Das untere Wohnungsmarktdrittel (33 % -Linie) endet bei 300 Euro (= möglicher Richtwert)

empirica

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

Vergleichsraum	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
A	300	375	450	540	600
B	240	300	380	480	540
C	220	300	350	440	500
D	240	300	370	460	540
E	230	290	350	430	500

empirica

## 1.2 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

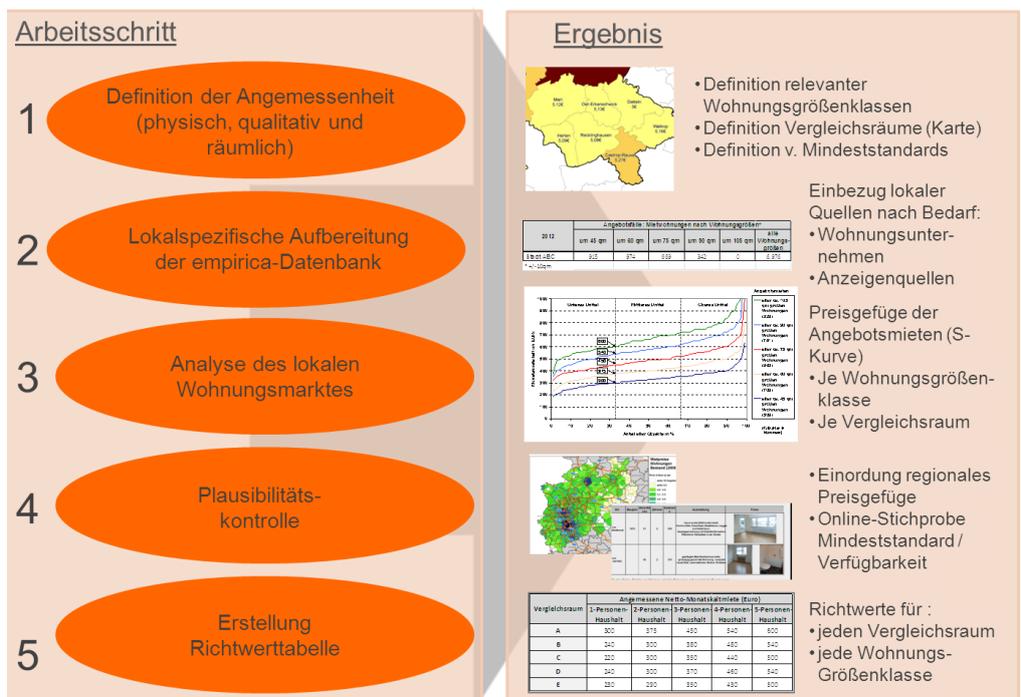
Das empirica-Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (Basisanalyse) gliedert sich in fünf Arbeitsschritte:

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit** in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der empirica-Preisdatenbank**, z. B. Ergänzung um Daten von Wohnungsunternehmen
- (3) **Darstellung des gesamten Mietspektrums verfügbarer Wohnungen** für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen; Verdichtung der Angemessenheitsdefinitionen zu einem Richtwert (monetäre Angemessenheit)
- (4) **Plausibilitäts- und Qualitätsprüfung** zu den ermittelten Richtwerte
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle** mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

(Ergänzend: Darstellung der **Streuung der verlangten Nebenkostenabschlagszahlungen** in Wohnungsinserten und Grenzwert für auffallend hohe Abschlagszahlungen vor Ort.)

Diese fünf Arbeitsschritte bilden ein schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß SGB II und XII.

**Abbildung 20: Ergebnisdarstellung des empirica-Konzepts**



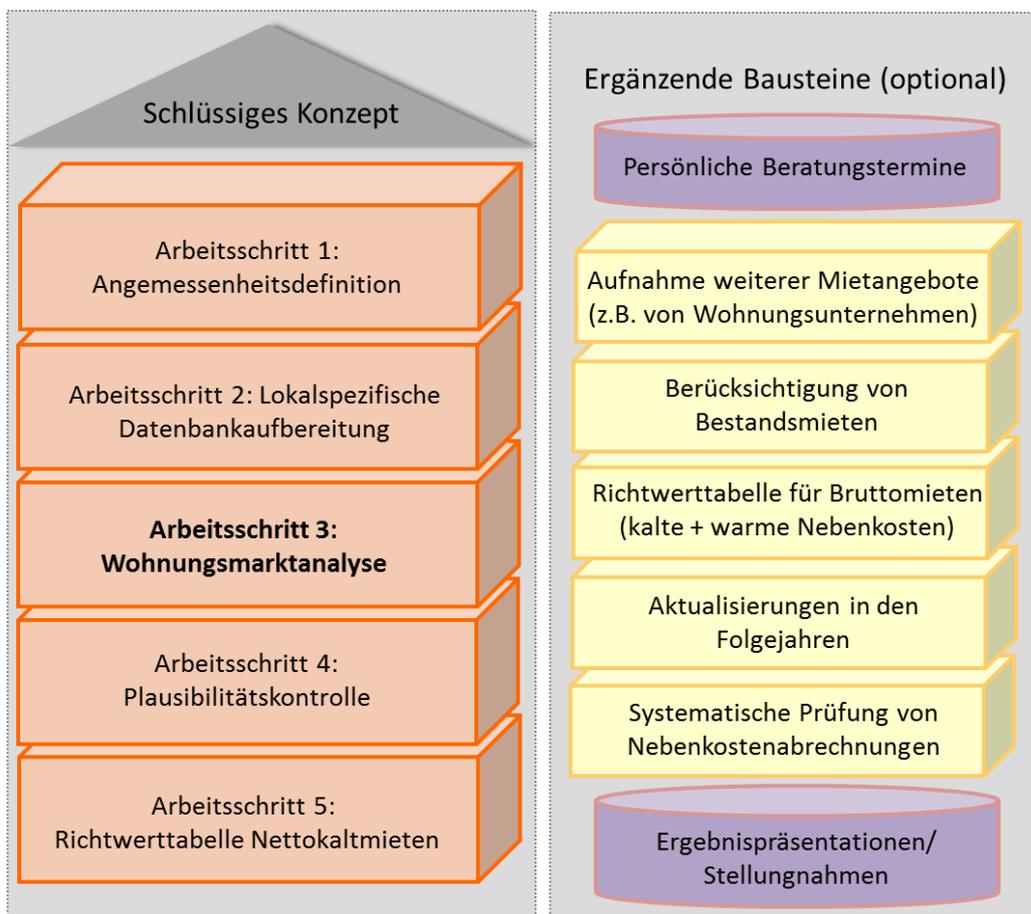
empirica

### 1.3 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

Das empirica-Konzept ist als Baukastensystem aufgebaut, um den Umfang der Auswertungen auf die Wünsche des Auftraggebers individuell anpassen zu können. So können z. B. folgende Leistungsbausteine optional mit beauftragt werden (weitere auf Anfrage):

1. Aufnahme weiterer Mietangebote
2. Berücksichtigung von Bestandsmieten
3. Auswertung weiterer Nebenkostendaten vor Ort
4. Regelmäßige Aktualisierungen nach dem gleichen Konzept
5. Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
6. Systematische Prüfung von Nebenkostenabrechnungen

**Abbildung 21: Bausteine des empirica-Konzepts**



empirica

## 2. Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)

### 2.1 Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung

#### 2.1.1 Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen

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

Angemessene  
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m<sup>2</sup> großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/- 5 m<sup>2</sup> um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 m<sup>2</sup> großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m<sup>2</sup>-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m<sup>2</sup>“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m<sup>2</sup>-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m<sup>2</sup>“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen<sup>19</sup>).

Wohnungsgrößen-  
klassen

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

Produktregel

Um die Produktregel konsequent anwenden zu können, werden die Mietobergrenzen in der Richtwerttabelle in der Einheit „Euro/Wohnung“ ausgewiesen, nicht in „Euro/m<sup>2</sup>“.

Einheit des  
Richtwerts

<sup>19</sup> Da aus allen Wohnungen mit 45 m<sup>2</sup> bis unter 55m<sup>2</sup> nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen.

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

### 2.1.2 Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen

Möglicherweise muss für einzelne Bedarfsgemeinschaften ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, was den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen kann. Dafür muss die räumliche Angemessenheit des Umzugsradius' definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug zugemutet werden kann. Es soll verhindert werden, dass die Bedarfsgemeinschaft durch den Umzug ihre sozialen und räumlichen Bezüge (z. B. Schule der Kinder) verliert. Der für diesen Haushalt relevante Wohnungsmarkt bildet den sog. **Vergleichsraum**, dessen Mietstruktur untersucht wird.

Angemessener  
Vergleichsraum

Ein Vergleichsraum muss einen zusammenhängenden Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden (z. B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt). Ein Vergleichsraum sollte **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, aus dem ausreichend viele Mieten von verfügbaren Wohnungen bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. In ländlichen Kommunen mit ohnehin nur wenigen Mietwohnungen können mehrere Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Zusammengefasste Gemeinden müssen ebenfalls **räumlich aneinandergrenzen**, um in räumlicher Nähe zum derzeitigen Wohnort Mietwohnungsangebote im Vergleichsraum finden zu können. Gemeinden, die zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung vergleichbar (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend.

Typischerweise sind attraktive Lagen teurer als unattraktive Lagen. Daher ist das Mietniveau ein guter Indikator für Homogenität: Vergleichsräume mit einem größeren Mietgefälle sind offensichtlich nicht homogen – sonst hätten sie ein vergleichbares Mietniveau. Wenn in unterschiedlich teuren Gemeinden dennoch die gleiche Mietobergrenze gelten würde, könnten Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde tendenziell die soziale Segregation („Ghettobildung“) verstärken. Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau** zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Die Berücksichtigung der kleinräumigen Mietniveauunterschiede ist damit eine *notwendige* Bedingung bei der Abgrenzung von Vergleichsräumen. Sie gilt für alle Mietobergrenzen und ist unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept.

Im empirica-Konzept erfolgt die Festlegung von Vergleichsräumen (VR) systematisch daher unter bestmöglicher Beachtung folgender drei Grundsätze:

- (1) Als Indikator für einen **ausreichend großen Raum** der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von 500 Mietwohnungsangeboten je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die **räumliche Nähe**: Ggf. Zusammenfassung nur benachbarter Gemeinden/Stadtteile zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die **Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums**: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (Mietgefälle von möglichst nicht mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.<sup>20</sup> Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über sozialräumliche Bezüge (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen.

Datengrundlage zur Festlegung der Vergleichsräume sind die in der empirica-Preisdatenbank<sup>21</sup> enthaltenen Mietwohnungsangebote aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers (Landkreis, kreisfreie Stadt). Für jede Gemeinde werden sämtliche Mietwohnungsangebote im Auswertungszeitraum und die jeweilige Quadratmetermiete herausgefiltert. Die Medianmiete einer Gemeinde, d. h. die mittlere Quadratmetermiete über alle Wohnungsgrößen in einer Kommune bzw. in einem Stadtteil, ist ein Maß für das *Mietniveau*. Es wird ausgewiesen, wenn die Mindestfallzahl von 30 erreicht wird.

### 2.1.3 Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments

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

Angemessene  
Wohnungsqualität

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments genau verlaufen sollen, haben weder Gesetzgeber noch BSG konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Denn die Grenzen sind fließend. Selbst wenn zur Beschreibung des einfachen Standards eine vollständige Auflistung *aller* Wohnwertmerkmale in *allen* möglichen Kombinationen möglich wäre, ließe sich nicht jede Wohnung eindeutig zuordnen (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter Bal-

<sup>20</sup> Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass vor allem in den günstigeren Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume mit eigenen Richtwerten bilden. In teuren Stadtteilen gelten dann höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

<sup>21</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank, vgl. Anhang, Kap. 2.2.

<sup>22</sup> „Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.“ BSG-Urteil vom 07.11.2006/ B 7 b A 5 18/06R.

kon ein älteres Baualter kompensieren). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).

Daher empfiehlt sich eine *relative* Definition des einfachen Standards: Bedarfsgemeinschaften wird grundsätzlich ein fester Anteil des aktuellen lokalen Wohnungsangebots zugesprochen, unabhängig davon, wie diese jeweils günstigsten Wohnungen konkret ausgestattet sind.<sup>23</sup> Damit wird automatisch berücksichtigt, dass es von den lokalen Verhältnissen abhängt, ob z. B. ein kleiner Balkon bereits zum gehobenen Standard zählt (weil nur wenige Wohnungen überhaupt einen Balkon haben) oder ob auch Wohnungen des einfachen Standards einen kleinen Balkon haben (weil praktisch alle Wohnungen in der Region einen Balkon haben). Eine Abgrenzung, die Bedarfsgemeinschaften *grundsätzlich Zugang zu einem bestimmten Teil des Wohnungsmarkts* garantiert, ist überall möglich (systematisches Vorgehen), aber bleibt dennoch hinsichtlich des konkreten regionalen Wohnungsangebots flexibel. Die genaue Abgrenzung des Wohnungsmarktsegments, zu dem Bedarfsgemeinschaften Zugang haben sollen, hängt von den örtlichen Gegebenheiten ab (z. B. von der Qualität des Wohnungsbestands). Wie auch bei der Festlegung einer angemessenen Wohnungsgröße (Details vgl. Anhang Kap 2.1.1) gibt es hier kein Richtig oder Falsch. Vielmehr geht es um die sozialpolitische Kernfrage: „Welchen Wohnstandard will und kann der Sozialstaat Hilfebedürftigen finanzieren – angesichts der jeweils konkreten Situation vor Ort?“

Im empirica-Konzept wird daher die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit in Arbeitsschritt 1 so definiert, dass aus der Mietverteilung aller Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse (vom einfachen bis luxuriösem Standard, vgl. Mietspektren-Kurven in Arbeitsschritt 3) grundsätzlich ein gewisser Anteil als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel). Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.<sup>24</sup> Durch die Bildung einer Mietobergrenze gelten nur Wohnungen bis zu dieser Höchstmiete (bzw. mit den Merkmalskombinationen, die man dazu anmieten kann) als angemessen. Die Festlegung erfolgt in Absprache mit dem Leistungsträger, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.<sup>25</sup> Dies wird in Arbeitsschritt 4 auch noch einmal ausdrücklich am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst).

Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundversicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (Abbildung 9, Seite 14). Die verschiedenen Spalten der Tabelle nennen die Höchstmieten für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen.

---

<sup>23</sup> Sie müssen lediglich einen gewissen physischen Mindeststandard erfüllen, so z. B. Heizung, WC und Bad haben. Die Definition des Mindeststandards gilt deutschlandweit für jeden (z. B. auch für Asylbewerber usw.).

<sup>24</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank: vgl. Anhang, Kap. 2.2.

<sup>25</sup> 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.“

In der Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt.<sup>26</sup> Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.<sup>27</sup> In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten.<sup>28</sup> Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.

Im Rahmen des empirica-Konzepts wird der Bericht grundsätzlich zunächst als *Entwurf* zur Verfügung gestellt. Bei Erstauswertungen enthält der Entwurf standardmäßig als Abgrenzung des unteren Wohnungsmarktsegments das „untere Drittel“. Diese Abgrenzung kann vom Leistungsträger nach Durchsicht des Berichtsentwurfs aber noch einmal an die lokale Wohnungsmarktsituation angepasst werden. Insbesondere liefert die Qualitätsprüfung in Arbeitsschritt 4 Aussagen darüber, welche Wohnqualitäten vor Ort zum ermittelten Richtwert des „unteren Drittels“ (33 %) angemietet werden können: Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, z.B. das untere Fünftel (20 %) oder untere Viertel (25 %), wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z.B. 40 %).<sup>29</sup> Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

Ist die Abgrenzung aber erst einmal durch den Leistungsträger definiert worden (z. B. als das untere Drittel), dann sorgen die gewählten Richtwerte des vorliegenden Konzepts schlüssig und transparent dafür, dass dann für alle Haushaltsgrößen die *gleiche* relative Wohnqualität am Wohnungsmarkt als angemessen gilt. Zur Verdeutlichung sind die entsprechenden Werte in den Mietspektrenkurven markiert, so dass die Richtwerte abgelesen werden können (vgl. Arbeitsschritt 3). Die Plausibilisierung der ermittelten Werte und die Überprüfung der anmietbaren Wohnstandards erfolgt auch über eine Auswertung der zum Richtwert anmietbaren Wohnwertmerkmale sowie über eine Online-Stichprobe (Arbeitsschritt 4) vor Fertigstellung der Richtwerttabelle (Arbeitsschritt 5).

## 2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Im-

---

<sup>26</sup> Dies entspricht auch den Empfehlungen des LSG NRW: Am 26.3.2014 hat das LSG NRW in einem Verfahren das empirica-Konzept zugrunde gelegt und dabei als Grundsatz eine Abgrenzung beim unteren Drittel empfohlen (Protokoll L 12 AS 1159/11). Vgl. dazu auch BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R, RdNr. 22: „Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen.“

<sup>27</sup> Das Bundessozialgericht hat auch schon eine Abgrenzung beim unteren *Fünftel* akzeptiert (vgl. z. B. BSG-Urteil vom 10.9.2013: „Das LSG von den ermittelten Wohnungen ,um die 50 m<sup>2</sup> letztlich die unteren 20 % des preislichen Segments zur Grundlage seiner Entscheidung über die Angemessenheit gemacht hat, begegnet ebenfalls keinen durchgreifenden Bedenken.“ (B 4 AS 77/12 R, Rd.Nr 37).

<sup>28</sup> In jedem empirica-Konzept wird dies in Arbeitsschritt 4 überprüft. Wenn sich im Zuge der Bearbeitung herausstellt, dass die von Bedarfsgemeinschaften anmietbare Wohnqualität aus Sicht der Auftraggebers zu niedrig wäre, würde die Abgrenzung hier in Arbeitsschritt 1 großzügiger gewählt.

<sup>29</sup> Allerdings gibt es auch Grenzen nach oben: Werte oberhalb des Medians enthalten ggf. Wohnungen des *gehobenen* Standards (den die Angemessenheitsgrenzen ja gerade ausschließen sollen). Zudem können Bedarfsgemeinschaften dann mehr als die Hälfte aller verfügbaren Wohnungen anmieten. Das ggf. mehr als sich Geringverdiener mit eigenem Einkommen leisten können. Ob dies gewünscht ist, ist zu diskutieren. empirica empfiehlt eher eine Abgrenzung zwischen den unteren 10% und den unteren 40% des anmietbaren Wohnungsangebots.

mobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt.

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

Wohnwertmerkmale

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

Dopplerbereinigung

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

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unsere Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme GmbH (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-Preisdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Repräsentativität

In die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten

Transparenz und Datenschutz

haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung.<sup>30</sup>

## 2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen

### 2.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

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

Die bisherigen Richtwerte in Gelsenkirchen wurden auf Basis der Mieten verfügbarer Wohnungen ermittelt, die im Auswertungszeitraum Juli 2015 bis Juni 2016 (Quartale III/2015 bis II/2016) angeboten wurden (Aktualisierung 2016). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Oktober 2017 bis September 2018 ausgewertet (Aktualisierung 2018). Abbildung 22 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2016) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2018) gegenüber. Abbildung 23 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich  
in Gelsenkirchen

**Abbildung 22: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2018) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2016) in Gelsenkirchen**

	Aktualisierung 2016					Aktualisierung 2018				
	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt	1- Personen- Haushalt	2- Personen- Haushalt	3- Personen- Haushalt	4- Personen- Haushalt	5- Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	240	300	370	450	520	270	330	400	480	550

Quelle: Aktualisierung 2016: Abbildung 9 (S. 20) im Bericht vom 08.06.2016 (Quartale III/2015 bis II/2016); Aktualisierung 2018: orange Spalten in Abbildung 9 (Quartale IV/2017 bis III/2018)

**empirica**

<sup>30</sup> Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: [www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de).

**Abbildung 23: Mietobergrenzen der Aktualisierung 2018 im Vergleich zur Aktualisierung 2016 in Gelsenkirchen**

Veränderung der Richtwerte 2016 zu 2018	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel*
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>+30</b>	<b>+30</b>	<b>+30</b>	<b>+30</b>	<b>+30</b>	<b>+30</b>

\* Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Aktualisierung 2016: Abbildung 9 (S. 20) im Bericht vom 08.06.2016 (Quartale III/2015 bis II/2016); Aktualisierung 2018: orange Spalten in Abbildung 9 (Quartale IV/2017 bis III/2018) **empirica**

**Plausibilisierung:** Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 23. Die Richtwerte steigen für alle Haushaltsgröße um +30 Euro. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung in Gelsenkirchen durchaus plausibel. Denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen in Gelsenkirchen ist seit der letzten Auswertung kontinuierlich gestiegen (so z.B. zwischen dem 2. Quartal 2016 und dem 3. Quartal 2018 um +0,35 Euro/m<sup>2</sup>, vgl. Abbildung 16, Seite 23). Für eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> macht dies überschlägig eine Erhöhung um rund +30 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte in Gelsenkirchen erforderlich und plausibel.

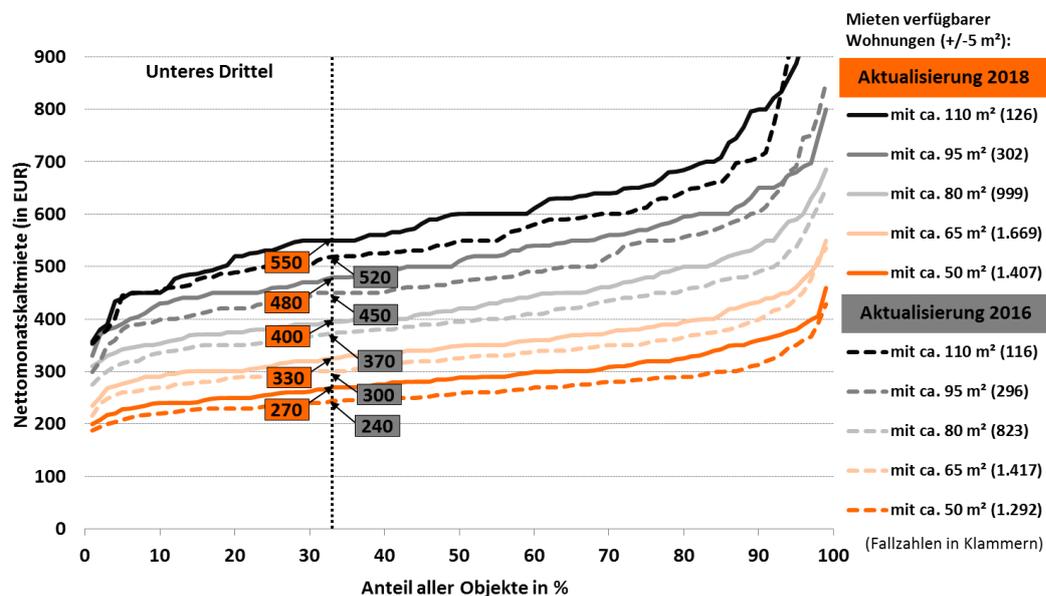
Zeitliche  
Plausibilisierung  
in Gelsenkirchen

Abbildung 24 ff. stellen detailliert dar, wie sich zudem das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* in den Vergleichsräumen verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2016 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2018 (durchgezogen).

In Gelsenkirchen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen insgesamt nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2018) *über* den gestrichelten Kurven (2016).<sup>31</sup>

**Fazit:** Die Mieten in Gelsenkirchen sind seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen angestiegen. Entsprechende Erhöhungen der Mietobergrenzen sind erforderlich, damit Bedarfsgemeinschaften trotz der inzwischen gestiegenen Mieten immer noch ein Drittel der aktuell verfügbaren Wohnungen anmieten können. Die neuen Richtwerte sind daher **zeitlich plausibel**.

<sup>31</sup> Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 8 f. (Seite 14 f.).

**Abbildung 24: Veränderung des Mietspektrums in Gelsenkirchen, 2016 bis 2018\***

\* Wohnungsgrößen +/- 5 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2016: Quartale III/2015 bis II/2016 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2018: Quartale IV/2017 bis III/2018 (durchgezogene Linien) **empirica**

### 2.3.2 Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen

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

Wie sich die Qualität „angemessener“ von der Qualität „nicht angemessener“ Wohnungen unterscheidet, wird deutlich, wenn man die Merkmale *aller* ausgewerteten verfügbaren Wohnungen mit den Merkmalen der *davon angemessenen* verfügbaren Wohnungen vergleicht. Datengrundlage für diesen Vergleich ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme). Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.

**Hinweis:** Zu beachten ist bei diesem Vergleich, dass in Wohnungsinseraten nicht *alle* Merkmale einer Wohnung angegeben werden, sondern nur solche, die der Vermieter für besonders informativ oder attraktiv hält (Ausstattung, Heizungsart, Baualter usw.). Wenn in einem Wohnungsinserat also z. B. kein Balkon erwähnt wird, heißt dies nicht, dass die

Wohnung über keinen Balkon verfügt. Umgekehrt gilt aber: *Mindestens* die Wohnungsangebote mit dem Hinweis auf einen Balkon verfügen über einen Balkon (ggf. noch weitere, deren Balkon aber nicht in der Anzeige erwähnt wird). Daher sind alle folgenden Fallzahlen Mindestfallzahlen. Entsprechendes gilt für die Badausstattung: In Deutschland hat praktisch jede zur Vermietung angebotene Wohnung eine Badewanne/Dusche und eine Toilette.<sup>32</sup> Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.<sup>33</sup> In einigen Anzeigen wird lediglich präzisiert, was genau im Bad davon vorliegt: ob eine Badewanne *und/oder* eine Dusche und ob ein Fenster vorhanden sind und ob die Wohnung (zusätzlich) über ein „Gäste-WC“ verfügt (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 25 und Abbildung 26 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 65 qm großen Wohnungen in Gelsenkirchen, die im Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018 gemäß der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) öffentlich inseriert angeboten wurden.<sup>34</sup>

**Lesehilfe** zu Abbildung 25: Überschrift: Für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 330 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietpiegel, Abbildung 9, Seite 14). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.669 zugrunde (vgl. Abbildung 5). Von diesen 1.669 Angebotsfällen werden 658 zu einer Miete bis maximal 330 Euro angeboten (39 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.<sup>35</sup> Die 658 Angebote stammen aus der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme) und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anteil“ sagen jeweils aus, wie viel Prozent *aller* bzw. *aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* ausgewerteten öffentlich inserierten Wohnungen über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.<sup>36</sup> Die letzte Spalte gibt die Differenz an, um wie viele Prozentpunkte sich der Anteil bei den Wohnungsangeboten *unterhalb der ermittelten Mietobergrenze* im Vergleich zu dem Anteil bei *allen* Wohnungsangeboten unterscheidet. So wird deutlich, ob für angemessene Wohnungen dieses Merkmal über- oder unterdurchschnittlich häufig erwähnt wird: Bei positiver Differenz (grau) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (orange) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

<sup>32</sup> Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 4 (Seite 5).

<sup>33</sup> Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Wir gehen davon aus, dass praktisch 100 % aller in der empirica-Preisdatenbank erfassten Mietwohnungsangebote über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

<sup>34</sup> Details zur Datengrundlage, vgl. Kap. 2.2.1.

<sup>35</sup> Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (vgl. Abbildung 8, Seite 16): Es gibt viele Wohnungen für genau 330 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

<sup>36</sup> Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

**Abbildung 25: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2018\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Gelsenkirchen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>		<b>1.669</b>		<b>658</b>		
Größenklasse	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	972	58%	454	69%	11%
	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	697	42%	204	31%	-11%
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	
Anzahl Zimmer	1	14	1%	9	1%	0%
	2	747	45%	392	60%	15%
	3	875	52%	254	39%	-13%
	4	32	2%	/	0%	-2%
	5	/	0%	0	0%	/
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	
Baujahresklasse	vor 1950	210	13%	122	19%	6%
	1950er-Jahre	412	25%	151	23%	-2%
	1960er-Jahre	275	16%	75	11%	-5%
	1970er-Jahre	93	6%	36	5%	-1%
	1980er-Jahre	42	3%	12	2%	-1%
	1990er-Jahre	52	3%	12	2%	-1%
	2000er-Jahre	5	0%	/	0%	0%
	2010er-Jahre keine Angabe	12 568	1% 34%	/ 245	1% 37%	0% 3%
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	
Befeurung der Heizung	Gas	845	51%	379	58%	7%
	Öl	71	4%	25	4%	0%
	Alternativ	397	24%	110	17%	-7%
	Elektro	52	3%	23	3%	0%
	Kohle k.A.	6 298	0% 18%	/ 118	0% 18%	0% 0%
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	
Heizungssystem	Zentral	1.089	65%	379	58%	-7%
	Etage	248	15%	134	20%	5%
	Zimmer	32	2%	17	3%	1%
	k.A.	300	18%	128	19%	1%
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	
PLZ-Bezirk	45879	81	5%	40	6%	1%
	45881	220	13%	106	16%	3%
	45883	77	5%	33	5%	0%
	45884	62	4%	36	5%	1%
	45886	145	9%	66	10%	1%
	45888	139	8%	75	11%	3%
	45889	71	4%	37	6%	2%
	45891	146	9%	45	7%	-2%
	45892	74	4%	23	3%	-1%
	45894	112	7%	17	3%	-4%
	45896	236	14%	66	10%	-4%
45897	99	6%	41	6%	0%	
45899	207	12%	73	11%	-1%	
		<b>1.669</b>	<b>100%</b>	<b>658</b>	<b>100%</b>	

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis II/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 330 Euro (vgl. Abbildung 9).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

Im Ergebnis wird am Beispiel der in Gelsenkirchen öffentlich inserierten ca. 65 m<sup>2</sup> (also 60 bis 70 m<sup>2</sup>) großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 330 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß grauer Markierung in Abbildung 25) *überdurchschnittlich häufig*

- nur 60 bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 31 % auch *mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche* haben;
- nur zwei Zimmer haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 39 % auch drei Zimmer haben;
- mit der Angabe eines Baujahr von vor 1950 angeboten wurden; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 5 % auch *nach 1980 errichtet wurden*;
- mit der Angabe einer Gasheizung angeboten wurden; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin mindestens 17 % eine alternativer Befeuerung haben.

Außerdem wurden 58 % aller angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und 0 % der angemessenen Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.<sup>37</sup> Abbildung 25 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlbezirken in Gelsenkirchen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und zwar zu ähnlichen Anteilen, zu denen überhaupt Wohnungen angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Stadtteile („Ghettoisierung“) ist nicht zu erkennen.

Abbildung 26 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die orangene Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 65 qm großen verfügbaren Wohnungen in Gelsenkirchen darauf hin, dass zu angemessenen Wohnungen einige Merkmale *seltener* als zu anderen verfügbaren Wohnungen angegeben werden, hier z.B. seltener, dass sie über Balkon oder Terrasse verfügen.

**Fazit: Die Mietobergrenze von 330 Euro scheint also wunschgemäß dazu zu führen, dass ein allzu gehobener Wohnstandard ausgeschlossen wird.**

Gleichzeitig lässt sich aber auch Folgendes sagen: Von den in Gelsenkirchen für 2-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*<sup>38</sup> 43 % Laminatboden, *mindestens* 39% Fliesenboden, *mindestens* 33% Balkon oder Terrasse, *mindestens* 33% einen Gartenanteil, *mindestens* 15% eine Parkmöglichkeit und mindestens 14% eine Einbauküche. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 65 qm Wohnfläche (genauer: 60 bis unter 70 qm), liegen in Gelsenkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 330 Euro anmietbar.

**Fazit: Mit der Mietobergrenze kann die Daseinssicherung offensichtlich gewährleistet werden.**

<sup>37</sup> Vom gesamten Mietwohnungsbestand in Gelsenkirchen hatten bereits im Jahr 2011 nur 1,8 % keine Heizung und nur 3,2 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 4, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

<sup>38</sup> Es handelt sich jeweils um Mindestfallzahlen: Es könnten noch mehr Mietwohnungsangebote über dieses Merkmal verfügen, z. B. nicht öffentlich inserierte Wohnungen oder Wohnungen, bei denen das Merkmal in der Anzeige nicht ausdrücklich erwähnt wird.

**Abbildung 26: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2018\***

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)					
Wohnungen mit ca. 65 m <sup>2</sup> Wohnfläche in Gelsenkirchen					
	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 330 Euro (=angemessen für 2PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>insgesamt</b>	<b>1.669</b>		<b>658</b>		
Dachgeschoss	433	26%	187	28%	2%
Gäste-WC	49	3%	11	2%	-1%
Bad mit Fenster	687	41%	230	35%	-6%
Bad mit Wanne	1.167	70%	453	69%	-1%
Balkon/Terrasse	816	49%	214	33%	-16%
Garten/-anteil/-nutzung	578	35%	217	33%	-2%
Aufzug	128	8%	46	7%	-1%
barrierefrei	30	2%	5	1%	-1%
Fliesenboden	630	38%	258	39%	1%
Holz-/Dielenboden	29	2%	12	2%	0%
Kunststoffboden	74	4%	44	7%	3%
Laminatboden	719	43%	281	43%	0%
Linoleumboden	12	1%	8	1%	0%
Marmorboden	6	0%	/	0%	0%
Parkettboden	40	2%	11	2%	0%
Steinboden	8	0%	/	0%	0%
Teppichboden	23	1%	14	2%	1%
Einbauküche inklusive	224	13%	90	14%	1%
möbliert	45	3%	14	2%	-1%
Neubau	11	1%	/	1%	0%
gepflegt	810	49%	287	44%	-5%
neuwertig	17	1%	/	0%	-1%
renoviert	437	26%	178	27%	1%
saniert	275	16%	96	15%	-1%
Parkmöglichkeit	244	15%	97	15%	0%
Außenparkplatz/Stellpl.	59	4%	27	4%	0%
Garage	189	11%	74	11%	0%

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018; / = geringe Fallzahl (< 5).

Höhe des Richtwerts: 330 Euro (vgl. Abbildung 9).

In orange: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ selten*.

In grün: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 330 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

**empirica**

**Ergänzung:** Von den ausgewerteten im Auswertungszeitraum in Gelsenkirchen öffentlich inserierten Wohnungen wurden 27 % mit der Angabe „renoviert“ und 3 % mit der Angabe „nicht renoviert“ inseriert. Der überwiegende Teil (70 %) wurde ohne Hinweis auf den Renovierungsstatus angeboten (vgl. Abbildung 27).

**Abbildung 27: Verfügbare Wohnungen in Gelsenkirchen\* nach Renovierungsstatus**

Verfügbare Wohnungen	davon renoviert					
	ja		nein		keine Angabe	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
insgesamt						
7.358	1.998	27%	245	3%	5.115	70%

\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

### 2.3.3 Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard

Zum Schluss soll noch sichergestellt werden, dass zu den ermittelten Richtwerten (vgl. orange Spalten in Abbildung 9, Seite 14) auch zu *einem späteren Zeitpunkt* Wohnungen konkret verfügbar sind und dass diese ebenfalls qualitative Mindeststandards erfüllen.

Konkrete  
Angemessenheit

Dies ist über eine tagesaktuelle Online-Stichprobe auf gängigen Immobilienportalen leicht überprüfbar: Jeder, der im Internet nach verfügbaren Wohnungen mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos auch einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.<sup>39</sup> Denn wenn über einen längeren Zeitraum keine Wohnungen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind, sind die Mietobergrenzen tatsächlich nicht (mehr) hoch genug. In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden, aber auch an jedem beliebigen Stichtag könnten bereits angemessene Wohnungen verfügbar sein.

Die unten dargestellte Stichprobe nennt Beispiele von angemessenen Wohnungen am Stichtag. Aber Achtung: Wenn hier aber für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar sind! Denn Wohnungen werden nicht jeden Tag überall in allen Wohnungsgrößen angeboten. Typischerweise suchen Wohnungssuchende länger als nur einen Tag nach einer Wohnung (Bedarfsgemeinschaften bis zu einem halben Jahr). Darüber hinaus können angemessene Wohnungen auch außerhalb von Online-Angeboten gefunden werden (z. B. bei Wohnungsunternehmen). Die nachfolgende Tabelle ist nur positiv zu verstehen: Wenigstens diese Angebote gab es schon an nur einem beliebigen Stichtag.

<sup>39</sup> Eine Stichtagsauswertung in gängigen Internetportalen ersetzt allerdings keine persönliche Begehung der entsprechenden Objekte. Eine genaue Qualitätsüberprüfung kann nur vor Ort vorgenommen werden.

Im Folgenden werden Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 28 ff.). Die Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte angemessene Wohnungen öffentlich angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben. Wir empfehlen auf diese Weise eine regelmäßige Überprüfung dieser konkreten Verfügbarkeit auch für die Zukunft. Denn wenn irgendwann über einen längeren Zeitraum hinweg keine Wohnungen mehr zum Richtwert gefunden werden (oder nur solche unterhalb des Mindeststandards), wird es Zeit, die Richtwerte entsprechend der Marktentwicklung zu aktualisieren.

**Verfügbarkeit in Gelsenkirchen:** Zu den oben ermittelten Richtwerten in Gelsenkirchen (vgl. orange markierte Werte in Abbildung 9, Seite 14) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 26. Februar 2019 für die meisten Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 28 ff.).

**Lesehilfe:** In Abbildung 28, zweite Zeile, wird z. B. eine Wohnung in Gelsenkirchen-Hassel angeboten, die für eine Personen angemessen groß (also etwa über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 270 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1949 mit 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die für 227 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über einen Laminatboden, ein Tageslichtbad mit Badewanne und wurde kürzlich komplett renoviert. Die Wohnung ist für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen zur ermittelten Mietobergrenze anmietbar. Sie ist verfügbar, der Mindeststandard scheint erfüllt und sie weist keinen gehobenen Wohnstandard auf.

**Fazit:** Eine Mietobergrenze von 270 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

Konkrete Verfügbarkeit in Gelsenkirchen

**Abbildung 28: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen**

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß sind (ca. 50 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ortsteil	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Scholven	270	61	<b>230</b>	k.A.	3	Gas, Etagenheizung, Laminat, Kunststofffenster	www.immowelt.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Hassel	270	56	<b>227</b>	1949	2	Laminat, Tageslichtbad mit Badewanne, kürzlich komplett renoviert	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Beckhausen	270	50	<b>260</b>	1906	2,5	vollständig renoviert, Erdgeschosswohnung, Tageslichtbad mit Badewanne, ohne Küche	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)

empirica

**Abbildung 29: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen**

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Schalke	330	72	260	1947	3	Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Badezimmer, Laminat, Kunststofffenster, Gas, Zentralheizung	www.immowelt.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Resse	330	68	330	1964	3,5	Gaszentralheizung, Tageslichtbad mit Badewanne, Balkon, Laminatboden	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Ückendorf	330	66	267	1911	2	Gasetagenheizung, Dachgeschoss, Tageslichtbad mit Badewanne, ohne Einbauküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Bulmke-Hüllen	330	65	325	1960	2	Tageslichtbad mit Badewanne, Laminatboden, Rauffasertapete, Balkon	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)

empirica

**Abbildung 30: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen**

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Ückendorf	400	81	334	1912	3,5	Dachgeschosswohnung, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Tageslichtbad, Diele, Gemeinschaftsgarten, Laminatboden, Waschmaschinenstellplatz, Gas-Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Horst	400	81	370	1956	3	Linoleum, Badezimmer mit Badewanne, separate Toilette, Balkon, ohne Küche	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)

empirica

**Abbildung 31: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen**

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Erle	480	103	<b>428</b>	1976	4,5	Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Balkone, Diele, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC mit Duschtasse	www.immowelt.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Erle	480	97	<b>455</b>	1993	4,5	Fernwärme, Balkon, Tageslichtbad mit Badewanne, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Erle	480	96	<b>340</b>	k.A.	3	Gas- Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Bismarck	480	95	<b>450</b>	1976	4,5	Bad mit Badewanne, Gasetagenheizung, Tageslichtbad, Küche, Diele, Kinderzimmer Schlafzimmer, Wohnzimmer	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)

empirica

**Abbildung 32: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Pers.-Haushalte in Gelsenkirchen**

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m <sup>2</sup> )								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung / Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Erle	550	124	<b>550</b>	k.A.	3,5	3 Zimmer, Küche, Tageslichtbad mit Badewanne, Balkon, Laminafußboden, Gasheizung, Etagenheizung	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Bulmke-Hüllen	550	111	<b>450</b>	1950	3,5	schwarze Fliesen, Trockenraum auf dem Dachboden, Keller, Gas-Zentralheizung	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)
Gelsenkirchen	Bismarck	550	<b>105</b>	<b>520</b>	k.A.	4,5	zuletzt 2008 Saniert, Zentralfernwärme, Keller, Allgemeingarten, Laminat mit Fliesen, Badezimmer mit Badewanne	www.immobilienscout24.de (26.02.2019)

In rot: Wohnungen mit etwas geringerer Wohnfläche (max. 10 m<sup>2</sup> weniger)

empirica

2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2018

Abbildung 33: Basistabelle für die Stadt Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (01.10.2017 bis 30.09.2018)

		Wohnungsangebote in der Stadt Gelsenkirchen (01.10.2017 bis 30.09.2018)																						Summe	kumu- lierte %
Ort	Miete	Größenklasse																							
		unter 35 m <sup>2</sup>	35 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 50 m <sup>2</sup>	50 bis unter 55 m <sup>2</sup>	55 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 65 m <sup>2</sup>	65 bis unter 70 m <sup>2</sup>	70 bis unter 75 m <sup>2</sup>	75 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 bis unter 85 m <sup>2</sup>	85 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 bis unter 95 m <sup>2</sup>	95 bis unter 100 m <sup>2</sup>	100 bis unter 105 m <sup>2</sup>	105 bis unter 110 m <sup>2</sup>	110 bis unter 115 m <sup>2</sup>	115 bis unter 120 m <sup>2</sup>	120 bis unter 125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> und mehr				
Stadt Gelsenkirchen	bis 100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	
	über 100 bis 200 €	91	30	28	12	7	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	2%	
	über 200 bis 300 €	103	204	377	461	475	375	249	101	18	5	/	-	-	/	-	-	-	-	-	-	-	2.371	35%	
	über 300 bis 400 €	/	8	45	106	317	404	586	468	338	266	158	47	13	5	/	/	-	/	/	-	-	2.773	72%	
	über 400 bis 500 €	/	/	7	6	21	45	116	111	163	212	194	90	77	52	24	10	10	/	/	6	6	1.152	88%	
	über 500 bis 600 €	-	-	/	/	/	/	17	15	27	64	60	67	68	44	47	22	29	7	11	12	12	495	95%	
	über 600 bis 700 €	/	-	-	-	-	/	/	/	/	10	24	24	19	14	16	12	20	6	17	30	200	200	97%	
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	5	/	/	17	5	/	5	10	28	88	88	99%	
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	-	/	/	/	5	7	14	36	36	99%	
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	-	/	/	19	27	27	99%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	/	/	/	/	31	43	43	100%	
<b>Gesamt</b>		<b>198</b>	<b>243</b>	<b>458</b>	<b>586</b>	<b>821</b>	<b>830</b>	<b>972</b>	<b>697</b>	<b>551</b>	<b>559</b>	<b>440</b>	<b>233</b>	<b>182</b>	<b>120</b>	<b>115</b>	<b>58</b>	<b>68</b>	<b>31</b>	<b>56</b>	<b>140</b>	<b>7.358</b>	-		
davon EZFH*		-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	/	/	-	/	-	/	/	/	17	39		

/ = geringe Fallzahl (<5), \* EZFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme).

empirica

**Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen**

Orange: Die orange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen (d. h. mit „60 m<sup>2</sup> bis unter 70 m<sup>2</sup>“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 1.669 ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen (972+697= 1.669). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 5, Seite 10 und in Abbildung 8, Seite 13 (Legende) verwiesen.

Die meisten dieser 1.669 Wohnungen kosten zwischen 300 und 400 Euro (vgl. auch Verlauf der hell-orangen Linie in Abbildung 8, Seite 13). Genau 33 % dieser 1.669 Wohnungen kosten bis zu 330 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 8, Seite 13). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnungen in Gelsenkirchen verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m<sup>2</sup> großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

### 3. Anhang zu Kap. 3 (Nebenkosten/weitere Datenquellen)

Im Hauptteil (Kap. 3) sind die Nebenkosten von Mietwohnungen dargestellt, die vor Ort von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Ergebnis: vgl. Abbildung 13, Seite 19). Die folgenden Kapitel zeigen weitere Auswertungen zu Wohnnebenkosten: zum einen das Spektrum der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlichen Wohnungsinseraten vor Ort (Anhang, Kap. 3.1) und die durchschnittlichen Nebenkosten der Mietwohnfläche im ganzen Bundesland gemäß Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds (Anhang, Kap. 3.3).

#### 3.1 Datenquelle 1: Nebenkosten von vermieteten Wohnungen (Gelsenkirchen)

##### 3.1.1 Datengrundlage

Datengrundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Nebenkosten von *vermieteten* Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) und/oder von Wohnungsunternehmen bereitgestellt werden. Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort und zudem um das Wohnungsmarktsegment, das von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird.<sup>40</sup>

Der Vorteil gegenüber Betriebskostenspiegeln und anderen landesweiten Durchschnittswerten liegt darin, dass implizit auch der konkret vor Ort vorhandene Wohnungsbestand und das relevante Wohnungsmarktsegment berücksichtigt werden, z. B. die tatsächlich vorhandenen Kommunalgebühren, Grundsteuern, Häuserdämmungen, Heizungsarten usw. Außerdem können auf Basis dieser Daten nicht nur Durchschnittswerte abgebildet werden, sondern das gesamte Kostenspektrum, so dass auch „Ausreißer“ sichtbar werden. Ein Vergleich mit den Nebenkosten der jeweils „mittleren Wohnung“ (Median) setzt bewusst keine *absoluten* Maßstäbe („ab einem bestimmten Betrag sind Müllgebühren zu hoch...“), sondern erlaubt eine relative Bewertung der Nebenkosten in Bezug auf die für diesen Vergleichsraum „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Der Vorteil liegt darin, dass für den Fall, dass *überall* im Auswertungsgebiet hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese dennoch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen zählen können. Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten vor Ort, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

**Datengrundlage** zur Festlegung einer Obergrenze für angemessene Nebenkosten in Gelsenkirchen sind Nebenkosten von Wohnungen, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Dies sind zum einen Daten des *Integrationscenters für Arbeit Gelsenkirchen – das Jobcenter* (Daten der SGBII-Bedarfsgemeinschaften, Oktober 2018) sowie Daten der SGBXII-Bedarfsgemeinschaften aus dem Zeitraum Juli 2017 bis Juni

Datengrundlage für  
NK in Gelsenkirchen

<sup>40</sup> Zum Vergleich werden alternative Datenquellen über Nebenkosten im Anhang dargestellt. Vgl. Anhang, Kap. 3.2: Abschlagszahlungen für anmietbarer Mietwohnungen in Gelsenkirchen, sowie Kap. 3.3: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Nordrhein-Westfalen.

2018.<sup>41</sup>

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat ausgewiesen werden. Insgesamt liegen damit in Gelsenkirchen von rd. 26.800 Wohnungen Angaben zu kalten Nebenkosten und von 26.000 Wohnungen Angaben zu warmen Nebenkosten vor (Abbildung 34).

**Abbildung 34: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen in Gelsenkirchen, 2018\***

	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Gelsenkirchen</b>	11.373	8.845	5.517	2.555	1.121	26.839
	Fallzahlen: Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>	
<b>Gelsenkirchen</b>	11.017	8.556	5.361	2.481	1.069	25.960

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII);\*\*Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

\*\*\*Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkostenvorauszahlungen und Wohnfläche; entspricht nicht der Zeilensumme (wg. Überschneidungen der Wohnungsgrößenklassen).

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

Um Transparenz über die tatsächlichen Nebenkosten vor Ort zu schaffen, wird im Folgenden analog zur Nettokaltmiete für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum auch die *Bandbreite der Nebenkosten* grafisch abgebildet. Die Darstellungen des Kostenpektrums und des Medians sind rein deskriptiv und unterliegen keinerlei Wertung. Das genaue Prüfschema, bis zu welcher Grenze die Nebenkosten vor Ort auf Basis dieser Auswertungen dann noch als angemessen gelten sollen und ob sie ggf. mit der Nettokaltmiete verrechnet werden können, wird erst anschließend und in Absprache mit dem Leistungsträger festgelegt (Kap. 4.3).

Eine Übersicht über die im Folgenden ermittelten Werte zeigen die Ergebnistabellen im Hauptteil, Kap. 4.1 (Abbildung 13).

### 3.1.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Im Folgenden wird auf Basis dieser Daten die Höhe der kalten Nebenkosten für Mietwohnungen in dem Wohnungsmarktsegment dargestellt, das von Bedarfsgemeinschaften bewohnt wird. Dazu wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum die jeweilige Kostenspanne der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

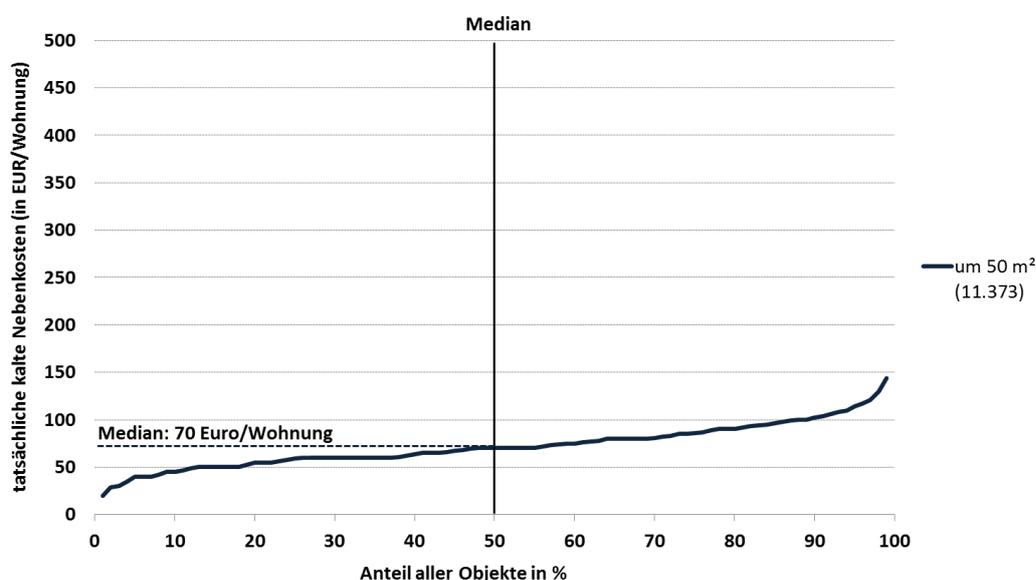
Bandbreite der kalten Nebenkosten

<sup>41</sup> Lt. Angabe des Sozialamts wurden Nachzahlungen bzw. Erstattungen von warmen und kalten Nebenkosten für diesen Zeitraum nicht erhoben, da die von der eingesetzten Software angebotene Möglichkeit der Darstellung von Nachzahlungen/Erstattungen nur in einem Umfang von ca. 0,5 % der Fälle seitens der Sachbearbeiter genutzt wird.

Abbildung 35 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 m<sup>2</sup> große Mietwohnungen in Gelsenkirchen: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von rund 20 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 150 Euro/Wohnung (rechter Rand der Kurve) an. Für die mittlere ca. 50 qm große Wohnung (Median) werden 70 Euro/Wohnung an kalten Nebenkostenvorauszahlungen gezahlt.

Lesebeispiel

**Abbildung 35: Streuung der kalten Nebenkostenvorauszahlungen für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen, Gelsenkirchen 2018\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

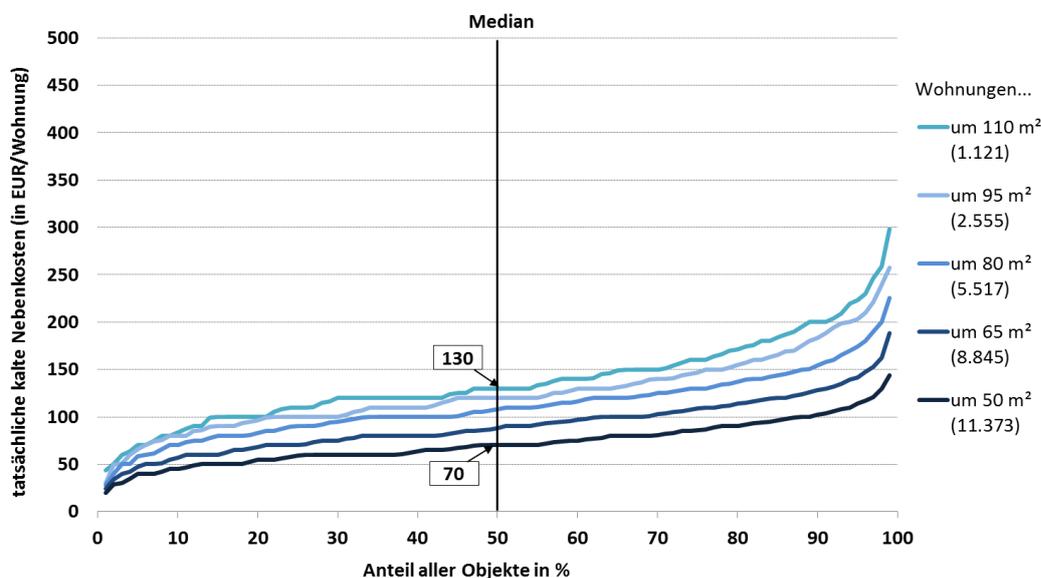
Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

empirica

In Abbildung 36 ist die Streuung der kalten Nebenkostenvorauszahlungen entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 20 und 50 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> bis ca. 300 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 36: Streuung der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren kalten Nebenkosten“ ablesen (Median).

Mittlere kalte Nebenkosten (Median)

Eine Ergebnisübersicht für Gelsenkirchen zeigt Abbildung 37: Die mittleren kalten Nebenkosten (Median) von ca. 50 m² großen Mietwohnungen in Gelsenkirchen liegen monatlich bei 70 Euro. Größere Wohnungen haben im Mittel höhere kalte Nebenkosten, ca. 110 m² große Wohnungen z.B. 130 Euro.

Ergebnisübersicht kalte NK

**Abbildung 37: Mediane der kalten Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
<b>Gelsenkirchen</b>	70	88	109	120	130

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Der Median ist ein statistisches Maß zur Bestimmung eines Mittelwerts: Er stellt den mittleren Wert aller Beobachtungen (hier: der Nebenkosten von Wohnungen) dar. Er liegt also genau so, dass genau eine Hälfte aller Beobachtungen darüber und eine Hälfte darunter

liegt. Wenn der Median als Grenzwert für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würde, dann lägen per Definition die Nebenkosten von *genau der Hälfte aller Wohnungen* oberhalb dieses Grenzwerts und wären damit unangemessen. Die Angemessenheitsgrenze würde relativ eng gefasst.

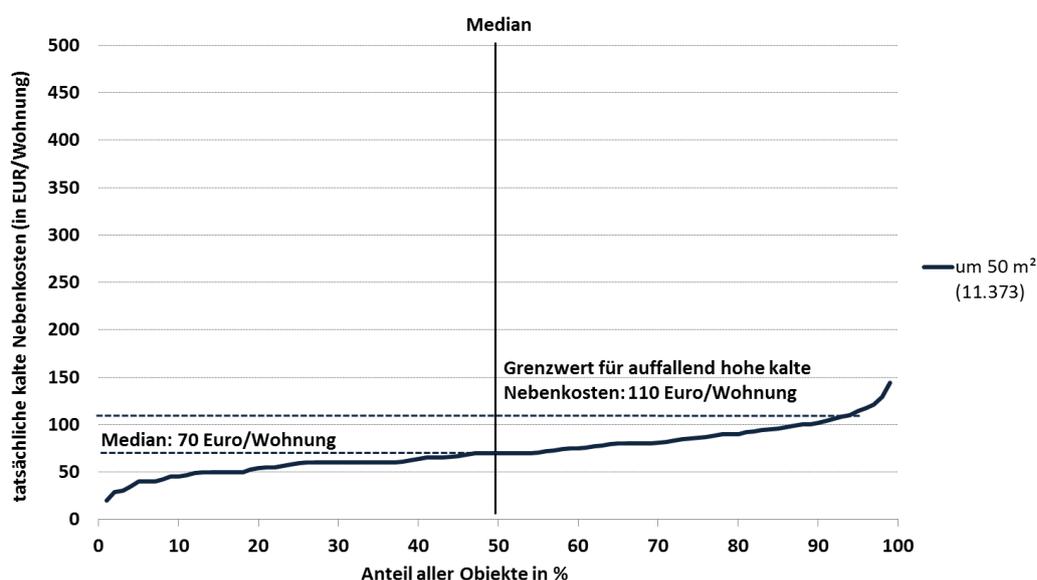
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich gesprochen die Kurve nicht mehr flach, sondern erstmals steil verläuft. Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten lässt sich am einfachsten als ein Vielfaches des Medians ausdrücken (z. B. als 1,5-facher oder doppelter Median).

Auffallend hohe kalte Nebenkosten

**Lesehilfe** zu Abbildung 38: Für ca. 50 m<sup>2</sup> große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 110 Euro. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit beim *1,6-fachen* Medianwert. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 110 Euro an kalten Nebenkostenvorauszahlungen zahlen, liegen die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch.

Auffallend hohe kalte NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 38: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkostenvorauszahlungen für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen\* in Gelsenkirchen**



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales

(SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Entsprechend der Abbildung 38 lassen sich Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten auch für die anderen Wohnungsgrößenklassen als 1,6-facher Median ausdrücken. Das Ergebnis sind Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche für bestimmte Haushaltsgrößen (Abbildung 39).

**Abbildung 39: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>110</b>	<b>140</b>	<b>170</b>	<b>190</b>	<b>210</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: 1,6-facher ungerundeter Median der Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales

(SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten besagen, bis zu welcher Höhe die kalten Nebenkosten für bestimmte Haushaltsgrößen unauffällig sind. Wenn diese Werte als Obergrenzen für angemessene kalte Nebenkosten zugrunde gelegt würden, dann lägen die kalten Nebenkosten der meisten Wohnungen unterhalb des Grenzwerts und wären damit angemessen. Die Angemessenheitsgrenzen würden relativ *weit* gefasst.

Entsprechend kann auch angegeben werden, ab welcher Höhe Nebenkosten *auffallend niedrig* sind: Als Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten wird jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 40.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

**Abbildung 40: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen\*, Gelsenkirchen 2018\***

	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
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: halber Median der kalten Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales

(SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

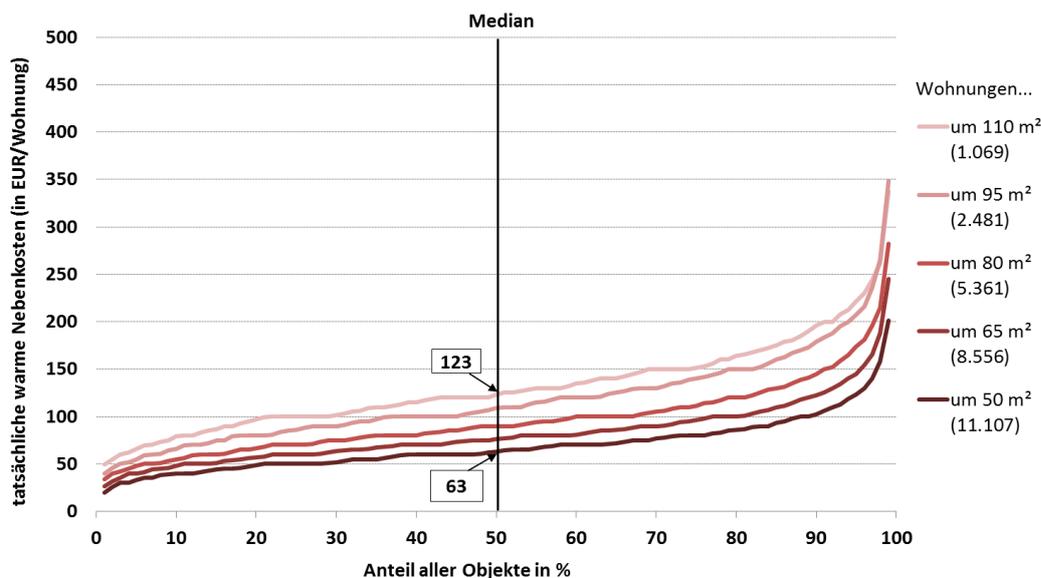
### 3.1.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

Die warmen Nebenkosten (Heizkosten) werden auf die gleiche Art und Weise ausgewertet. Die warmen Nebenkosten hängen u. a. von der jeweiligen Heizungsart (mit unterschiedlichen Energieträgern zu unterschiedlichen Weltmarktpreisen) und vom Modernisierungsgrad der verwendeten Heizungsanlagen ab.

In Abbildung 41 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro bis 50 Euro Heizkosten im Monat und reichen für Wohnungen um 110 m<sup>2</sup> bis etwa 350 Euro.

Streuung der warmen NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 41: Streuung der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***



\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.  
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung. **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse lässt sich die jeweilige Höhe der „mittleren warmen Nebenkosten“ ablesen (Median).

Eine Ergebnisübersicht für Gelsenkirchen zeigt Abbildung 42: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) sind für kleine Wohnungen erwartungsgemäß niedriger als für große Wohnungen: Sie liegen für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen monatlich bei 63 Euro und für ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnungen bei 123 Euro.

Mittlere warme NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 42: Mediane der warmen Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m <sup>2</sup>	um 65 m <sup>2</sup>	um 80 m <sup>2</sup>	um 95 m <sup>2</sup>	um 110 m <sup>2</sup>
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>63</b>	<b>76</b>	<b>90</b>	<b>109</b>	<b>123</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales

(SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Entsprechend der lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe *warme* Nebenkosten ableiten. Im Gelsenkirchen beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten etwa bei dem 1,7-fachen Median. Eine Ergebnisübersicht für Gelsenkirchen zeigt Abbildung 43.

Auffallend hohe warme NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 43: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten				
	(Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>190</b>	<b>210</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: 1,7-facher ungerundeter Median auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales

(SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

Als Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten wird wie bei den kalten Nebenkosten jeweils der halbe Median angesetzt. Eine Übersicht über alle Ergebnisse zeigt Abbildung 44.

Auffallend niedrige warme NK in Gelsenkirchen

**Abbildung 44: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen, Gelsenkirchen 2018\***

	Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten halber Median (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

\* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Oktober 2018 (SGB II) bzw. Juli 2017 bis Juni 2018 (SGB XII); Wohnungsgrößen +/- 10 m<sup>2</sup>.

Grenzwert hier: halber Median der warmen Nebenkosten von Wohnungen mit angemessener Wohnfläche.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung.

**empirica**

### 3.2 Datenquelle 2: Abschlagszahlungen für verfügbare Wohnungen (Gelsenkirchen)

Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkostenarten vom Mieter zu tragen sind. Der Vermieter kann monatliche Abschlagszahlungen verlangen, deren Höhe er selbst festlegt.<sup>42</sup> Die Bandbreite der verlangten Abschlagszahlungen in öffentlich inserierten Wohnungsangeboten sind im Folgenden für verschiedene Wohnungsgrößenklassen dargestellt (Abbildung 45). Die „Stufen“ in den Kurven kommen zustande, weil Vermieter als Abschlagszahlung gerne runde Beträge verlangen.

In Gelsenkirchen streuen die in öffentlichen Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für *kalte* Wohnnebenkosten (Betriebskosten) für ca. 50 m<sup>2</sup> große Wohnungen von rund 40 Euro bis 110 Euro je Wohnung und liegen im Mittel bei 80 Euro pro Wohnung. Für ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen streuen sie von 50 bis 240 Euro je Wohnung. Aber liegen im Mittel bei 120 Euro/Wohnung (Abbildung 45). Die die in öffentlichen Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für *warme* Wohnnebenkosten (Heizkosten) betragen in Gelsenkirchen für ca. 50 m<sup>2</sup> großen Wohnungen im Mittel 60 Euro/Wohnung, für ca. 95 m<sup>2</sup> große Wohnungen im Mittel ca. 100 Euro/Wohnung (Abbildung 46).

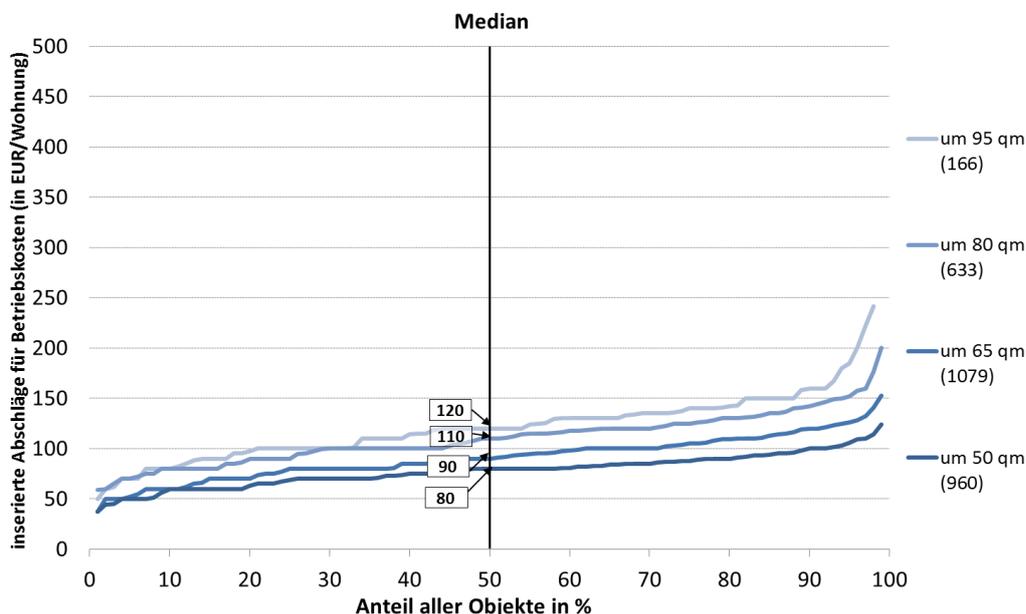
Die in öffentlichen Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen liegen damit *ungefähr auf dem Niveau* der mittleren Nebenkostenvorauszahlungen von Mietwohnungen in Gelsenkirchen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden (Datenquelle 1).<sup>43</sup>

Abschlagszahlen in  
Gelsenkirchen

<sup>42</sup> Sie dürfen nur nicht unrealistisch hoch sein (vgl. BGB § 556).

<sup>43</sup> Vgl. Abbildung 36 (Seite 52) und Abbildung 41 (Seite 55).

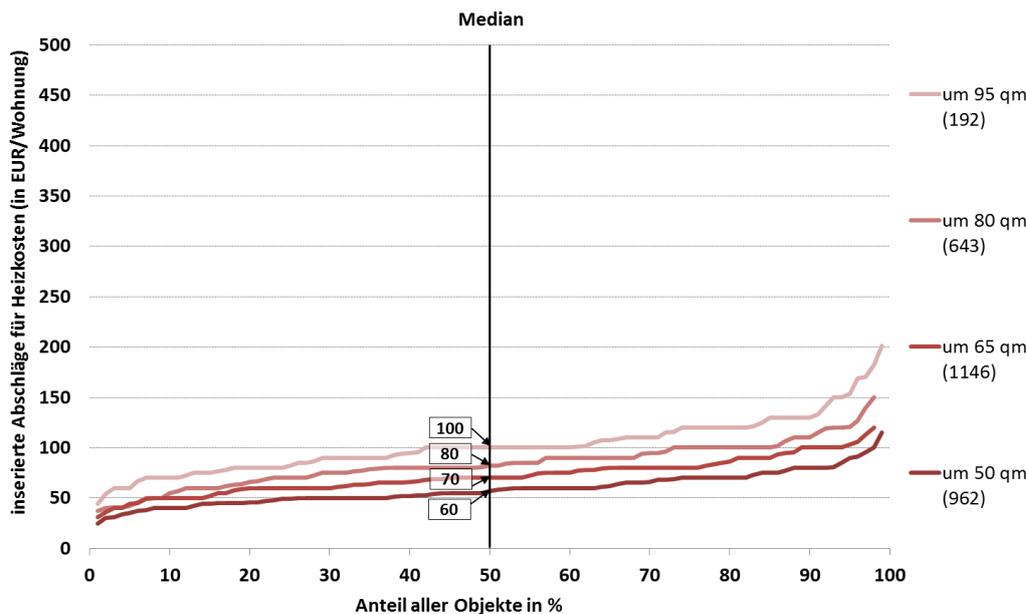
**Abbildung 45: Streuung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten in Gelsenkirchen, 2018\***



\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

**Abbildung 46: Streuung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten in öffentl. inserierten Wohnungsangeboten in Gelsenkirchen, 2018\***



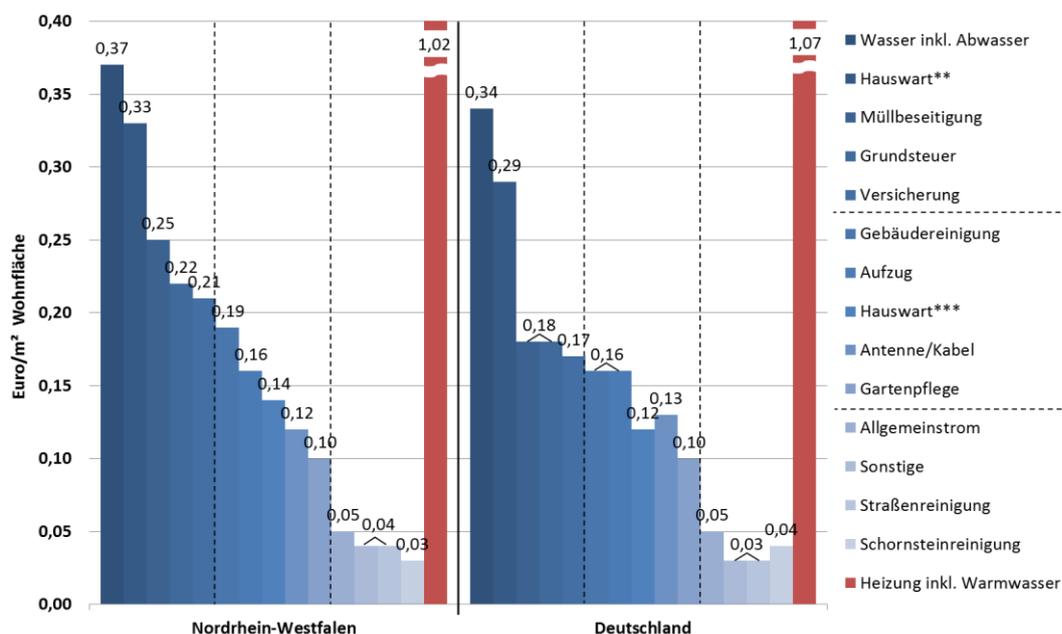
\* Auswertungszeitraum: Quartale IV/2017 bis III/2018.  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme)

empirica

### 3.3 Datenquelle 3: Betriebskostenspiegel (Deutschland und NRW)

Eine Datenquelle zu Wohnnebenkosten ist der **Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds**. Ausgewiesen wird hierin das arithmetische Mittel aller Nebenkostenarten bezogen auf die insgesamt untersuchte Wohnfläche in Deutschland oder einem bestimmten Bundesland.<sup>44</sup> In Abbildung 47 sind die Werte des aktuellen Betriebskostenspiegels 2016/2017 für Nordrhein-Westfalen und Deutschland dargestellt.

**Abbildung 47: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbunds für Deutschland und Nordrhein-Westfalen 2016/2017\***



\* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017. \*\* Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst nicht separat abgerechnet werden („großer Hauswart“). \*\*\* Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

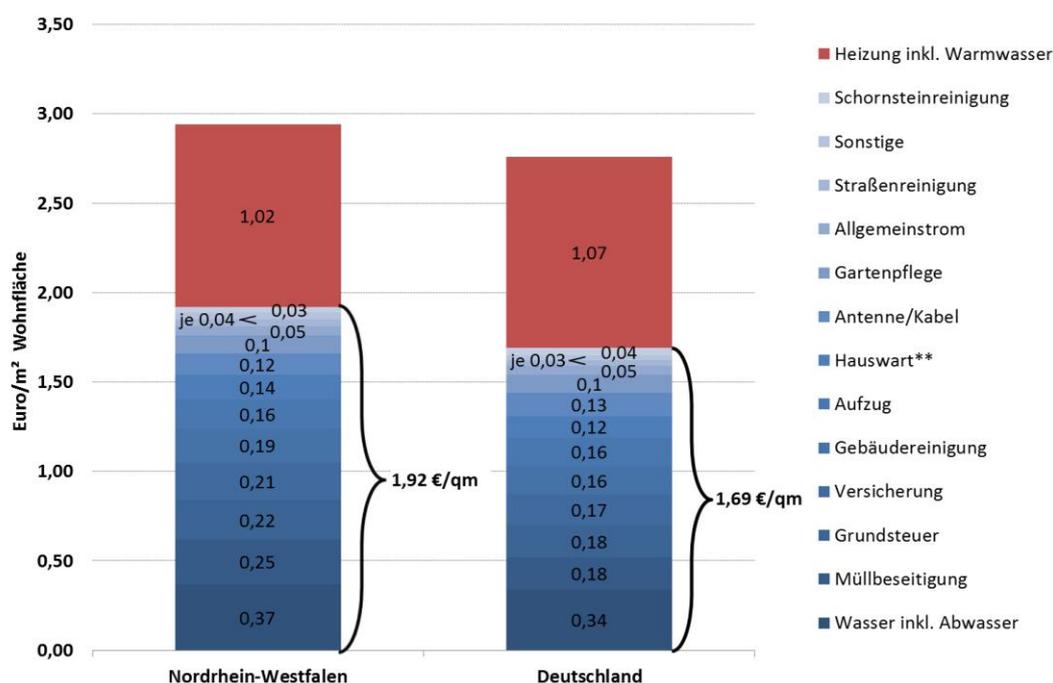
Quelle: Betriebskostenspiegel (BKS) des Deutschen Mieterbunds; eigene Darstellung.

empirica

**Anmerkung:** Der Betriebskostenspiegel 2016/2017 weist erstmals zwei verschiedene Werte für den Hauswart aus: Angegeben sind zum einen Kosten für einen Hauswart, wenn Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *nicht separat* abgerechnet werden („großer Hauswart“), zum anderen Kosten für einen Hauswart, wenn die Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst *separat* abgerechnet werden („kleiner Hauswart“). Dadurch ergibt sich eine Wahlmöglichkeit, welcher Betrag für die Angemessenheit der kalten Nebenkosten angesetzt wird.

<sup>44</sup> So werden z. B. die Aufzugskosten der Wohnungen mit Aufzug auf die Wohnfläche aller Wohnungen umgelegt.

**Abbildung 48: Kalte und warme Nebenkosten in Nordrhein-Westfalen und Deutschland gemäß Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbunds 2016/2017\***



\* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017; \*\* Falls Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst separat abgerechnet werden („kleiner Hauswart“).

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

empirica

**Abbildung 49: Werte des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds\* multipliziert mit angemessenen Wohnungsgrößen**

Betriebskostenspiegel		mittlere Betriebskosten in €/qm	multipliziert mit angemessener Wohnungsgröße**				
			50 m²	65 m²	80 m²	95 m²	110 m²
kalte Betriebskosten	NRW	1,92	96	125	154	182	211
	Deutschland	1,69	85	110	135	161	186
warme Betriebskosten	NRW	1,02	51	66	82	97	112
	Deutschland	1,07	54	70	86	102	118

\* Daten 2015; Datenerfassung 2016/2017, bei Ansetzung des „kleinen Hauswarts“ (vgl. Abbildung 48). \*\* in Euro/Wohnung pro Monat, Werte auf volle Euro aufgerundet.

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

empirica

#### 4. Anhang zu Kap. 4 (Änderungen durch die Aktualisierung 2018)

Abbildung 50: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2016)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:\*

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>240</b>	<b>300</b>	<b>370</b>	<b>450</b>	<b>520</b>

(b) Mittlere Nebenkosten:\*\*

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>70</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>100</b>	<b>120</b>

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>100</b>	<b>130</b>	<b>160</b>	<b>180</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>200</b>

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

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

Quelle: Vgl. Aktualisierung 2016, a.a.O. Bericht vom 8. Juni 2017, dort: Abbildung 21 (Seite 32) empirica

Abbildung 51: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2016)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>310</b>	<b>380</b>	<b>470</b>	<b>570</b>	<b>650</b>

Quelle: Vgl. Aktualisierung 2016, a.a.O. Bericht vom 8. Juni 2017, dort: Abbildung 22 (Seite 33) empirica

**Abbildung 52: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2018)****(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:\***

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>270</b>	<b>330</b>	<b>400</b>	<b>480</b>	<b>550</b>

**(b) Mittlere Nebenkosten:\*\***

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>120</b>

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>110</b>	<b>140</b>	<b>170</b>	<b>190</b>	<b>210</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>190</b>	<b>210</b>

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

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt	1-Pers.- Haushalt	2-Pers.- Haushalt	3-Pers.- Haushalt	4-Pers.- Haushalt	5-Pers.- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>60</b>

Quelle: Vorliegende Aktualisierung 2018 (Abbildung 13, Seite 19)

empirica

**Abbildung 53: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2018)**

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
<b>Gelsenkirchen</b>	<b>340</b>	<b>420</b>	<b>510</b>	<b>600</b>	<b>680</b>

Quelle: Abbildung 14

empirica

**Abbildung 54: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2018) zu den Ergebnistabellen (2016) für Gelsenkirchen**

**(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:\***

Veränderung der Richtwerte 2016 zu 2018	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel*
Gelsenkirchen	+30	+30	+30	+30	+30	+30

**(b) Mittlere Nebenkosten:\*\***

	mittlere kalte Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)					mittlere warme Nebenkosten: Median (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	0	+10	+10	0	0	0	0	0	+10	0

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

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	+10	+10	+10	+10	+10	+10	0	0	+10	+10

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

	Grenzwert für auffallend niedrige kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)					Grenzwert für auffallend niedrige warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt	1-Pers.-Haushalt	2-Pers.-Haushalt	3-Pers.-Haushalt	4-Pers.-Haushalt	5-Pers.-Haushalt
Gelsenkirchen	+10	0	0	0	+10	0	0	0	0	0

Quelle: Differenz aus Abbildung 50 und Abbildung 52

empirica

**Abbildung 55: Differenz der Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten (2016) zur Richtwerttabelle (2018) in Gelsenkirchen**

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+30	+40	+40	+30	+30

Quelle: Differenz aus Abbildung 51 und Abbildung 53

empirica

## 5. Anforderungen an ein KdU-Konzept

### 5.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

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

empirica hat im Jahr 2008 ein Verfahren zur Herleitung von KdU-Richtwerten entwickelt, das diese selbst gestellten Anforderungen erfüllt. Erst später, am 22.09.2009 verlangte das BSG zur Herleitung von KdU-Richtwerten ein „schlüssiges Konzept“. Die Anforderungen, die das BSG damit verbindet, erfüllt das empirica-Konzept ebenfalls (vgl. nachfolgendes Kapitel sowie die sozialrichterlichen Bestätigungen im Anhang, Kap. 6.2)

## 5.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

**Abbildung 56: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept<sup>45</sup>**

Definition eines schlüssigen Konzepts (BSG)	Berücksichtigung im empirica-Konzept
Datenerhebung ausschließlich in genau eingegrenzten Vergleichsräumen und über den gesamten Vergleichsraum	Vgl. Arbeitsschritt 1 (Bildung von Vergleichsräumen). Die Daten werden im gesamten Kreis erhoben.
Nachvollziehbare Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen, Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Beschreibung der Datengrundlage), Arbeitsschritte 1 (Qualitative Angemessenheit), Arbeitsschritt 3 (Abbildung 7: Differenzierung nach Standard der Wohnungen und nach Wohnungsgrößen) sowie Arbeitsschritt 4 (Qualitätskontrolle). – Vgl. Kern der Analyse: Betrachtung der Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungsgrößen über alle Wohnungsstandards (Anhang, Kap. 1.2), ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang, Kap. 1.3).
Bezeichnung des Beobachtungszeitraumes	Vgl. Arbeitsschritt 2 (Kap. 2.2.2). Der Beobachtungszeitraum wird zudem im Bericht unter jeder Abbildung angegeben.
Festlegung und Dokumentation der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen)	Vgl. Arbeitsschritt 2: Wichtigste Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang, Kap. 1.2). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-Preisdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-Preisdatenbank, Anhang, Kap. 2.2).
Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze	Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze gehört zum Grundverständnis von empirica.
Darstellung und Begründung der gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwerte oder Kappungsgrenze)	Im Bericht wird darlegt, wie aus den vorliegenden Daten in Absprache mit dem Auftraggeber Mietobergrenzen (Kappungsgrenzen) festgelegt werden. Extremwerte bleiben unberücksichtigt, die gezogenen Schlüsse werden begründet.

Anforderungen des BSG

<sup>45</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

Darüber hinaus werden mit dem empirica-Konzept weitere Vorgaben des BSG<sup>46</sup> aus dem Urteil vom 22. September 2009 erfüllt:

- „Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass **die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes** wiedergegeben werden.“ (Rd.Nr. 18) => Die empirica-Preisdatenbank ist hochaktuell. Sie enthält Mietangebote zum letzten aktuellen Quartal. Sie ist eine der größten und differenziertesten Mietpreisdatenbanken Deutschlands.
- „Entscheidend ist vielmehr, dass (...) ein Konzept zu Grunde liegt, dieses (...) schlüssig und damit **die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar** ist.“ (Rd.Nr. 18) => Im Rahmen des empirica-Konzepts werden die Richtwerte systematisch so festgelegt, dass sie für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den gleichen Teil des Wohnungsmarkts für angemessen erklären. Dadurch werden die Unterkunftskosten auf ein angemessenes Maß begrenzt und die Nachvollziehbarkeit ist sowohl durch Gerichte als auch durch Leistungsbezieher gewährleistet.
- „Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von **tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen** in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten.“ (Rd.Nr. 22) => Im Kern der Analyse (vgl. Anhang, Kap. 1.1) werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Anhang, Kap. 1.2 und 1.3).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten. Die empirica-Vorgehensweise wurde auch schon von Sozialgerichten bestätigt (vgl. Anhang, Kap. 6.2).

## 6. Erfahrungen in der Praxis

### 6.1 Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern

Bereits im Jahr 2008 haben Mitarbeiter von empirica auf einer **Richterschulung** beim Landessozialgericht NRW über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und die Möglichkeiten zur Herleitung von Angemessenheitskriterien referiert. Seitdem steht empirica immer wieder im Austausch mit Sozialrichtern auf Ebene der Sozialgerichte, der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichts.

In Rahmen von Sozialgerichtsfällen benennen Sozialgerichte empirica-Mitarbeiter zu **Sachverständigen** über die aktuelle Mietpreisentwicklung und bitten bei Bedarf um Son-

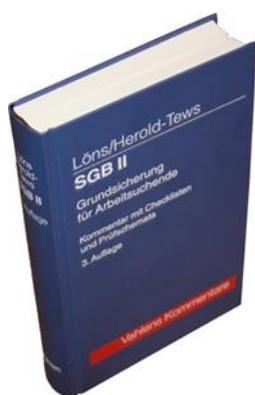
---

<sup>46</sup> Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – Rd.Nr. 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

derauswertungen der empirica-Preisdatenbank. Auf Tagungen unter Beteiligung von Bundessozialrichtern wurden empirica-Mitarbeiter als **Referenten** zum Thema angefragt, u. a. vom Deutschen Sozialgerichtstag, vom Niedersächsischen Landkreistag, vom Arbeitsministerium Schleswig-Holstein und vom Deutschen Städtetag.

Von Dezember 2015 bis Juni 2017 war Petra Heising (empirica) Mitglied der **AG „Unterkunftsbedarfe“** des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V., die zum Ziel hatte, dass Bundesgerichte, Bundesministerien, kommunale Leistungsträger und private Institute gemeinsam Parameter zur Deckung der Unterkunftsbedarfe gemäß SGB II und SGB XII beschreiben und entsprechende Empfehlungen erarbeiten. empirica beteiligt sich zudem an **Fachdiskussionen** zum Thema, insbesondere an Vorschlägen zur Vereinfachung.<sup>47</sup>

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



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

Dieser Rückgriff dürfte sich bereits deshalb ohnehin anbieten, weil bei den Beratungsunternehmen nicht nur lediglich eine Ansammlung von Daten, sondern auch bereits deren Auswertung unter Beachtung eines nach Auffassung des Leistungsträgers **schlüssigen Konzepts** abgefragt werden kann. Der vom Leistungsträger zu betreibende Aufwand verringert sich dadurch wesentlich. (§22 Rn44).<sup>48</sup>

## 6.2 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt und wird inzwischen in mehr als 1.300 Kommunen in rund 45 Landkreisen und kreisfreien Städten regelmäßig verwendet. Die Beteiligten sind mit den ermittelten Werten sehr zufrieden und offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*. Das spricht für das Konzept.

Die geringe Klagequote führt aber auch dazu, dass sich bisher erst wenige Sozialgerichte zum empirica-Konzept äußern konnten: Obwohl das Konzept seit zehn Jahren verwendet

<sup>47</sup> Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: Werkstattberichte aus der Praxis: [www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR\\_Werkstattbericht\\_Kdu\\_Konzepte\\_DL\\_2\\_2014.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf)

<sup>48</sup> Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitsuchende, Kommentar mit Checklisten und Prüfschemata, 3. Auflage, München 2011.

wird, liegen uns erst von wenigen Sozialgerichten Entscheidungen dazu vor, darunter von zwei Landessozialgerichten. Diese haben das empirica-Konzept bestätigt.

**Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.5.2018 das empirica-Konzept als „schlüssig“ bezeichnet: „Die vom Beklagten für den Vergleichsraum A festgelegte Mietobergrenze ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgt.“ (S 3 AS 2368/16).

**Bayern** Das **Sozialgericht München** hat am 24.1.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15)

**NRW** Das **Sozialgericht Duisburg** hat am 14.7.2017 geurteilt, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17).

Das **Landessozialgericht NRW** hat am 15.5.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‘schlüssiges Konzept’ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 17 AS 772/17 B ER).

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

Das **Sozialgericht Köln** hat am 15.10.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG“ bezeichnet (S 17 AS 3680/10).

Das **Landessozialgericht NRW** hat am 26.3.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarkts-segments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

**Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 1.6.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).

Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.9.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet (S 23 AS 2794/13 ER).

**Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 25 AS 206/15 ER).

Das **Sozialgericht Schleswig** hat auch am 8.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“ bezeichnet (S 24 AS 202/15 ER).

**Niedersachsen** Die 29. Kammer des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

### 6.3 Referenzliste

Als Nachweis, dass sich die von empirica ermittelten Richtwerte in der Praxis bewähren, mögen vor allem Aussagen von Kommunen dienen, die sie seit Jahren verwenden. Auch ihre regelmäßige Beauftragung von Aktualisierungen zeigt, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich zielführend und alltagstauglich sind.

- **\*Kreis Plön (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Plön nach einem schlüssigen Konzept“  
*Kreis Plön (2017)*
- **\*Kreis Segeberg (Schleswig-Holstein):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Segeberg nach einem schlüssigen Konzept“  
*Kreis Segeberg (2017)*
- **\*Landkreis Günzburg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Günzburg nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landkreis Günzburg (2017)*
- **Landkreis Kusel (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Kusel nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landkreis Kusel (2017)*
- **\*Stadt Dortmund (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Dortmund nach einem schlüssigen Konzept“  
*Stadt Dortmund (2017, Aktualisierung 2018)*
- **\*Stadt Mönchengladbach (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in Mönchengladbach nach einem schlüssigen Konzept“  
*Stadt Mönchengladbach (2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Marburg-Biedenkopf (Hessen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Marburg-Biedenkopf“  
*Landkreis Marburg-Biedenkopf (2016)*
- **\*Bad Tölz-Wolfratshausen (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen“  
*Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (2016)*

- **\*Kreis Kleve (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Kreis Kleve“  
*Jobcenter Kreis Kleve (2016, Aktualisierung 2017)*
- **\*Landkreis Weimarer Land (Thüringen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Weimarer Land nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landratsamt Weimarer Land (2015)*
- **\*Landkreis Ebersberg (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ebersberg“  
*Landkreis Ebersberg (2015, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Ludwigsburg (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Ludwigsburg“  
*Jobcenter Landkreis Ludwigsburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Rheinisch-Bergischer Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Rheinisch-Bergischen Kreis“  
*Jobcenter Rhein-Berg (2015, Aktualisierung 2017)*
- **\*Landkreis Heidenheim (Baden-Württemberg):** Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Heidenheim“  
*Landratsamt Heidenheim (2015, Aktualisierung 2018)*
- **\*Kreis Nordfriesland (Schleswig-Holstein):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für den Kreis Nordfriesland“  
*Kreis Nordfriesland (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019 in Bearbeitung)*
- **\*Landkreis Helmstedt (Niedersachsen):** „Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Helmstedt“  
*Landkreis Helmstedt (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Oldenburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oldenburg nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landkreis Oldenburg (2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Stadt Trier (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Trier“.  
*Stadt Trier (2014, Aktualisierung 2017)*

- **\*Stadt Gelsenkirchen (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen“  
*Stadt Gelsenkirchen (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Schaumburg (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Schaumburg“  
*Landkreis Schaumburg, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2016)*
- **\*Landkreis Gifhorn (Niedersachsen):** „Wohnungsmarktgutachten zur Überprüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten im Landkreis Gifhorn“  
*Landkreis Gifhorn (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016)*
- **\*Landkreis Osnabrück (Niedersachsen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept im Landkreis Osnabrück“  
*Landkreis Osnabrück, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2019 in Bearbeitung)*
- **\*Landkreis Oberallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Oberallgäu“  
*Landkreis Oberallgäu (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018 in Bearb.)*
- **\*Landkreis Nienburg/Weser (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Nienburg“  
*Landkreis Nienburg (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Grafschaft Bentheim (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Grafschaft Bentheim“  
*Landkreis Grafschaft Bentheim, Jobcenter (2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Holzminden (Niedersachsen):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Holzminden“  
*Landkreis Holzminden (2014, Aktualisierung 2016)*
- **\*Landkreis Unterallgäu (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Unterallgäu“  
*Landkreis Unterallgäu (2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Mainz-Bingen (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Mainz-Bingen“  
*Landkreis Mainz-Bingen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)*
- **\*Kreis Recklinghausen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Bedarfe der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Kreis Recklinghausen“

*Kreis Recklinghausen (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*

- **\*Landkreis München (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II im Landkreis München“  
*Landkreis München (2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Ravensburg (Baden-Württemberg):** Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Ravensburg“  
*Landkreis Ravensburg (2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Lindau (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Lindau (Bodensee)“  
*Landkreis Lindau/Bodensee (2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017)*
- **\*Kreis Viersen (NRW):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II / § 35 SGB XII im Kreis Viersen“  
*Kreis Viersen (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Stadt Mainz (Rheinland-Pfalz):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für die Stadt Mainz“  
*Stadt Mainz (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018)*
- **\*Landkreis Kulmbach (Bayern):** „Schlüssiges Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Kulmbach“  
*Landratsamt Kulmbach (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- **\*Landkreis Ostallgäu (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II für den Landkreis Ostallgäu nach einem schlüssigen Konzept“  
*Landratsamt Ostallgäu (2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2019 in Bearbeitung)*
- **\*Stadt Krefeld (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII für die Stadt Krefeld“  
*Stadt Krefeld (2010, 2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- **\*Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Rhein-Neckar-Kreis“  
*Rhein-Neckar-Kreis (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*

- **\*Landkreis Landsberg am Lech (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien von Kosten der Unterkunft im Sinne des §22 SGB II für den Landkreis Landsberg am Lech“  
*Landkreis Landsberg am Lech (2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2017)*
- **\*Landkreis Fulda (Hessen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Fulda“  
*Landkreis Fulda (2010/2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017, Aktualisierung 2019 in Bearbeitung)*
- **\*Landkreis Weilheim-Schongau (Bayern):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Weilheim-Schongau“  
*Landkreis Weilheim-Schongau (2010, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2017)*
- **\*Landkreis Leipzig (Sachsen):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II für den Landkreis Leipzig (insgesamt) und vier ausgewählte Kommunen (Grimma, Borna, Markkleeberg und Markranstädt)“  
*Landkreis Leipzig (2010, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018 in Bearbeitung)*
- **\*Ennepe-Ruhr-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 SGB II in den Gemeinden des Ennepe-Ruhr-Kreises“  
*Ennepe-Ruhr-Kreis (2010, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2012, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2018)*
- **Stadt Magdeburg (Sachsen-Anhalt):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB in Magdeburg“;  
*Stadt Magdeburg (2009)*
- **\*Rhein-Sieg-Kreis (NRW):** „Herleitung der Angemessenheitskriterien für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II in den Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises“  
*Rhein-Sieg-Kreis (2009, Aktualisierung 2011, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2017)*
- \* Richtwerte gelten bereits.