

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

Aktualisierung 2020



empirica

Auftraggeber

Stadt Gelsenkirchen

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

Petra Heising, Arthur Rachowka

Projektnummer

202005614

Bonn, 09.10.2020

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	iii
1. Vorbemerkungen	1
1.1 Aufgabenverständnis	1
1.2 Bisherige Auswertungen für Gelsenkirchen	2
1.3 Aufbau des Berichts	2
1.4 Regionale Einordnung und Wohnkennzahlen in Gelsenkirchen.....	3
2. Angemessene Nettokaltmieten (Grundmieten)	6
2.1 Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung	6
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
2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen	10
2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen	13
2.4 Arbeitsschritt 4: Plausibilitäts- und Qualitätskontrolle.....	15
2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen	16
3. Angemessene Nebenkosten.....	17
3.1 Vorbemerkung und Datenquellen	17
3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen.....	18
3.2.1 Datengrundlage	18
3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten).....	19
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten).....	24
4. Beurteilung der Angemessenheit in Gelsenkirchen	27
4.1 Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Übersicht).....	27
4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der Angemessenheit	28
4.3 Prüfschema Gelsenkirchen: Bruttokaltmiete.....	29
5. Ausblick und Aktualisierung.....	31
ANHANG.....	32
1. Das empirica-Konzept.....	32
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts	32

1.2	Ergänzende Leistungsbausteine (optional).....	33
2.	Anhang zu Kap. 2 (Grundmiete)	34
2.1	Details zu Arbeitsschritt 1: Definition einer angemessenen Wohnung.....	34
2.1.1	Physische Angemessenheit: Angemessene Wohnungsgrößen	34
2.1.2	Räumliche Angemessenheit: Bildung von Vergleichsräumen	35
2.1.3	Qualitative Angemessenheit: Abgrenzung des unteren Marktsegments	36
2.2	Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank	39
2.3	Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen	40
2.3.1	Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich	40
2.3.2	Qualitätsbeschreibung angemessener Wohnungen	42
2.3.3	Überprüfung von Verfügbarkeit und Mindeststandard	46
2.4	Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2020	50
3.	Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit).....	51
3.1	Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen).....	51
3.1.1	Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2018	51
3.1.2	Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2020	52
3.1.3	Veränderung der Ergebnisse in Gelsenkirchen, 2018 zu 2020	53
3.2	Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata).....	54
3.2.1	Komponentenprüfung	54
3.2.2	Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten	56
4.	Anforderungen an ein KdU-Konzept	61
4.1	Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica).....	61
4.2	Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)	62
5.	Erfahrungen aus der Praxis	64
5.1	Inhaltlicher Austausch mit Sozialrichtern	64
5.2	Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen	65
5.3	Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern.....	66
5.4	Referenzliste	70

KURZFASSUNG

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, jedoch nur soweit sie **angemessen** sind (§ 22 SGB II). Zuständige Leistungsträger sind die Kreise und kreisfreien Städte (§ 6 SGB II).

Die Stadt Gelsenkirchen lässt die Angemessenheitsgrenzen seit 2014 von empirica herleiten (**Erstauswertung 2014**). Grundlage waren zunächst die Mieten der vier Quartale III/2013 bis II/2014). Zwei Jahre später wurden die Mietobergrenzen auf Basis der Mieten des Auswertungszeitraums III/2015 bis II/2016 aktualisiert (**Aktualisierung 2016**). Eine weitere Aktualisierung erfolgte auf Grundlage der Quartale IV/2017 bis III/2018 (**Aktualisierung 2018**).

Ziel der hier vorliegenden Aktualisierung 2020 für die Stadt Gelsenkirchen ist es nun nach zwei weiteren Jahren, erneut Transparenz über die **aktuellen Verhältnisse an den lokalen Mietwohnungsmärkten** in Gelsenkirchen zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft entsprechend anzupassen. Auswertungszeitraum sind die diesmal die vier Quartale III/2019 bis II/2020.

Das **Mietspektrum** öffentlich inserierter Wohnungen wird für jede relevante Wohnungsgröße einfach durch eine aufsteigende Linie dargestellt, so dass sich die Richtwerte direkt ablesen lassen (Abbildung 1). Daraus ergeben sich **Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2020)**. Diese Mietspektrenkurven bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie sie sich für Wohnungssuchende (z. B. beim Blick ins Internet) darstellen.

Außerdem werden die **Nebenkosten** von Mietwohnungen in Gelsenkirchen ausgewertet, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. Datengrundlage sind Daten vom Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter (SGB II) und vom Referat Soziales der Stadt Gelsenkirchen (SGB XII). Für jede Wohnungsgröße

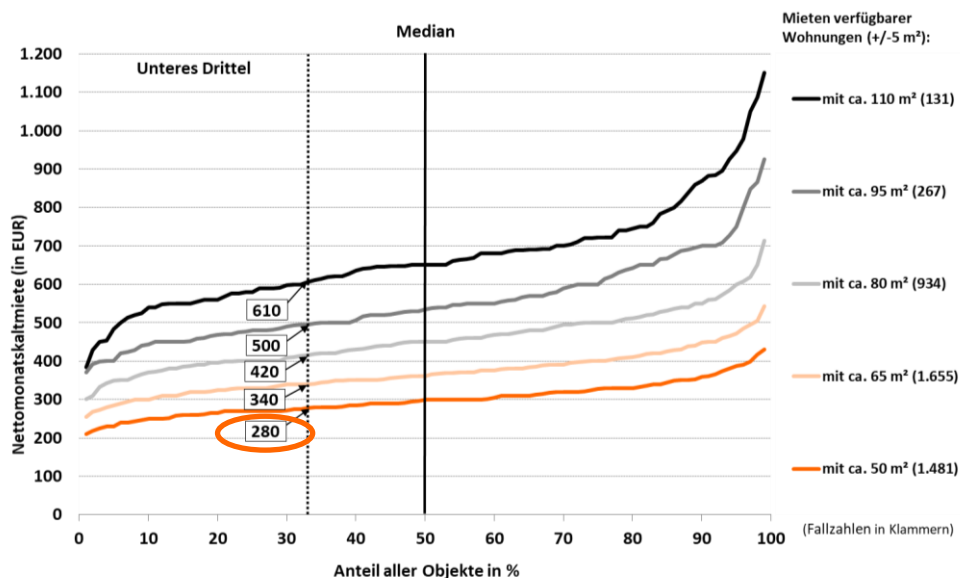
wird die Streuung der Nebenkosten transparent gemacht (Abbildung 2). Daran lassen sich die die *mittleren* Nebenkosten (Median) sowie auch die Grenzwerte für *auffallend hohe* und *auffallend niedrige* Nebenkosten für jede Wohnungsgröße ableiten. Die ermittelten Werte werden in Ergebnistabellen zusammengefasst (Seite 27).

Prüfschema: Die Stadt Gelsenkirchen beurteilt die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft anhand der *Bruttokaltmiete*. Zur Richtwertermittlung addiert sie dazu die Richtwerte für *angemessene Nettokaltmieten* mit den *mittleren kalten Nebenkosten*. Das Ergebnis ist eine Richtwerttabelle für **angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen** zum Stand 2020 (Abbildung 4). Die Unterkunftsbedarfe gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Fazit der Aktualisierung 2020: Die **Richtwerte** für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen werden für alle Haushaltsgrößen (um bis zu +20 Euro, für 5-Personen-Haushalte sogar um +60 Euro) angehoben (vgl. Abbildung 48, Seite 53). Hintergrund ist, dass die Mieten in Gelsenkirchen seit 2016 kontinuierlich steigen (vgl. Abbildung 29, Seite 31). Damit Bedarfsgemeinschaften weiterhin ein Drittel der verfügbaren Wohnungen anmieten können, müssen die Angemessenheitsgrenzen entsprechend erhöht werden.

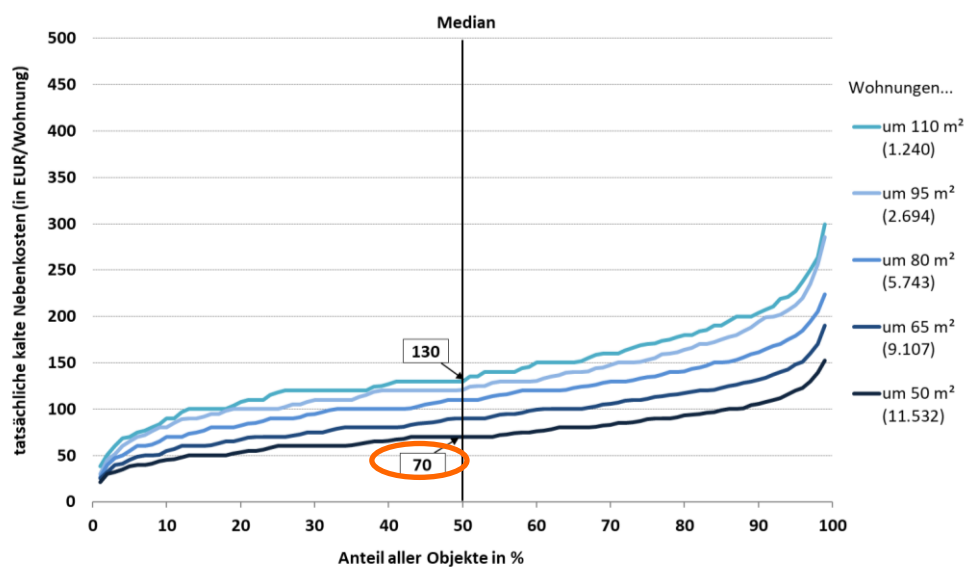
Die **Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen** lässt sich leicht überprüfen: Eine Internetsuche zeigt schnell, welche konkreten Wohnungen in Gelsenkirchen bis zur Mietobergrenze anmietbar sind. Zu beachten ist, dass nicht überall jede Wohnungsgröße jederzeit angeboten wird, und dass es darüber hinaus auch Wohnungsangebote gibt, die nicht öffentlich inseriert werden. Bedarfsgemeinschaften haben zur Wohnungssuche sechs Monate Zeit.

Abbildung 1: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020. - Quelle: vgl. Abbildung 12 (S. 12): empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) **empirica**

Abbildung 2: Streuung der kalten Nebenkosten* in Gelsenkirchen, 2020**



* Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². ** Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); - Quelle: vgl. Abbildung 17 (S. 21): Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen (SGB II/SGB XII), eigene Auswertung **empirica**

Abbildung 3: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median) in Gelsenkirchen, 2020

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Gelsenkirchen	70	90	110	121	130

* Quelle: vgl. Abbildung 18, Seite 21)

empirica

Abbildung 4: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten, Gelsenkirchen (Stand 2020)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten				
	(Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	350	430	530	620	740

Quelle: vgl. Abbildung 27 (Seite 29).

empirica

1. Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenverständnis

Das Sozialgesetzbuch (SGB) soll dazu beitragen, ein menschenwürdiges Dasein zu sichern (§1 SGB I). Wohnkosten („Bedarfe für Unterkunft und Heizung“) werden in ihrer tatsächlichen Höhe finanziert, allerdings nur soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II). Kreise und kreisfreie Städte sind als Leistungsträger zuständig, den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit auszufüllen. Die Stadt Gelsenkirchen hat empirica in diesem Zusammenhang mit der *Aktualisierung von Mietobergrenzen* für angemessene Kosten der Unterkunft (KdU) in Gelsenkirchen beauftragt (Aktualisierung 2020).

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, die (1.) den Wohnbedarf decken, aber (2.) nicht unangemessen teuer sind. Dazu wird das Mietspektrum auf Basis öffentlich inserierter Mieten grafisch als Linie dargestellt und über die Festlegung einer Mietobergrenze ein gewisser Teil davon (optisch ablesbar) auch für Bedarfsgemeinschaften zugänglich gemacht. Zudem kann dargestellt werden, ab welcher Höhe Nebenkostenzahlungen vor Ort auffallend hoch sind.

empirica-Konzept

Die von empirica dargestellten Kurven (Abbildung 12) bilden wertungsfrei die **aktuellen Verhältnisse am lokalen Mietwohnungsmarkt** ab, wie es vom BSG verlangt wird und wie sie sich auch für Wohnungssuchende (z.B. beim Blick ins Internet) darstellen. Der Kurvenverlauf hängt allein von der Wohnungsmarktsituation vor Ort ab (und nicht etwa vom verwendeten Konzept). Nur mit Kenntnis dieser *aktuellen* Verhältnisse lassen sich die Kosten für Unterkunft und Heizung auf ein angemessenes Maß beschränken.

Einfachheit und
Aktualität

Beim empirica-Konzept werden die Mietobergrenzen im Sinne der Leistungsempfänger so hoch gewählt, dass dazu auch wirklich Wohnungen anmietbar sind. Die erforderlichen Daten liegen bei empirica bereits vor und können auf Wunsch um weitere Daten ergänzt werden. Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat das **empirica-Konzept bestätigt** (Seite 66). Es wird inzwischen in rund 50 Landkreisen und kreisfreien Städten verwendet (vgl. Referenzliste ab Seite 70). Leistungsträger beauftragen regelmäßig Aktualisierungen. Sie können in der Praxis offenbar gut mit den Werten arbeiten. Das ist uns wichtig. Die Erfahrungen aus **über 160 Gutachten** zum Thema bringen wir gerne auch mit in die vorliegenden Auswertungen für Gelsenkirchen ein.

Erfahrung

Eine gute Methodik ist auch effizient: Die Herleitung von Angemessenheitsgrenzen wird nicht allein dadurch besser, dass möglichst *viele* Daten (z.B. veraltete Bestandsmieten) erhoben werden, sondern möglichst *aktuelle*. Selbst schlüssig hergeleitete Mietobergrenzen können (irgendwann) zu niedrig sein. Entscheidend ist eine **ausreichende Höhe** der Mietobergrenzen. Das bestätigen auch Sozialgerichte (vgl. ab Seite 66). Für Wohnungssuchende ist allein das *Ergebnis* wichtig: „Können zu den ermittelten Mietobergrenzen auch wirklich bedarfsgerechte Wohnungen (kein gehobener Standard) *aktuell vor Ort* angemietet werden?“ Nur dann sind die Mietobergrenzen (noch) gut gewählt.

Effizienz und
Schlüssigkeit

Daher stellt das empirica-Konzept diese Frage in den Vordergrund und konzentriert sich auf die dafür erforderlichen Auswertungen. Dieses Vorgehen ist systematisch für alle Wohnungsmärkte anwendbar – für ländliche und städtische Regionen, für Hochpreis- und Niedrigpreisregionen sowie für Schrumpfungs- und Wachstumsregionen.

1.2 Bisherige Auswertungen für Gelsenkirchen

Für die Stadt Gelsenkirchen hat empirica bereits im Jahr 2014 erstmals Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft hergeleitet.¹ Grundlage waren die Mieten der vier Quartale III/2013 bis II/2014. Zwei Jahre später, im Jahr 2016, wurde die erste Aktualisierung durchgeführt (Auswertungszeitraum: Quartale III/2015 bis II/2016).² Im Jahr 2019 erfolgte eine weitere Aktualisierung auf Grundlage der vier Quartale IV/2017 bis III/2018 (Aktualisierung 2018)³.

Erstauswertung und Aktualisierungen für Gelsenkirchen

Ziel der vorliegenden Aktualisierung 2020 ist es nun, 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 2020 sind die Quartale III/2019 bis II/2020.

Aktualisierung 2020

1.3 Aufbau des Berichts

Wie im empirica-Konzept üblich erfolgt die Herleitung von Richtwerten für angemessene **Nettokaltmieten** in fünf Arbeitsschritten (Kap. 2). Es folgt die Herleitung von Obergrenzen für angemessene **Nebenkosten** (Kap. 3). Das letztliche **Prüfschema**, d.h. die Bestimmung der Angemessenheitsgrenzen auf Basis der vorliegenden Auswertungen, legt der Grund-sicherungsträger fest (Kap. 4.3). Mieten können sich ändern. Daher wird zudem der Trend der **Mietenentwicklung** der letzten Jahre aufgezeigt (Kap. 5). Der Kern der Analyse und Details zu den Auswertungen sind im Anhang dargestellt.

Eine Aktualisierung im Rahmen des empirica-Konzepts ist keine schematische Indexfortschreibung, sondern erfolgt in gleicher Detailliertheit wie eine Erstauswertung: Bei Aktualisierungen werden die neuen und alten Mietspektrenkurven in einer Vergleichsgrafik dargestellt, so dass auf einen Blick erkennbar ist, bei welchen Wohnungsgrößen sich die Mieten verändert haben. Entsprechend – und nur dann! – werden die Richtwerte angepasst. Das ist leicht nachvollziehbar und zielgenauer als eine simple Indexfortschreibung. Jedes Kapitel beginnt mit Erläuterungen zur Methodik, wie sie in allen empirica-Gutachten zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen angewendet wird. So profitiert jeder Leistungsträger von Antworten auf Fragen und Anmerkungen, die auch andernorts zum empirica-Konzept gestellt wurden.

Die konkreten Ergebnisse für Gelsenkirchen sind zum schnelleren Auffinden durch Randstriche markiert. Die ermittelten Werte werden in einer Übersichtstabelle festgehalten (Seite 27). Die Veränderungen seit der letzten Auswertung werden durch gleichzeitige Darstellung der alten und neuen Kurven transparent gemacht (Seite 42). Ein Vergleich zu den bisherigen Ergebnistabellen ist im Anhang dargestellt (ab Seite 51). Ergebnis der vorliegenden Aktualisierung 2020 sind die neuen **Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen zum Stand 2020** (Seite 29).

Ergebnisse für Gelsenkirchen

¹ **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.

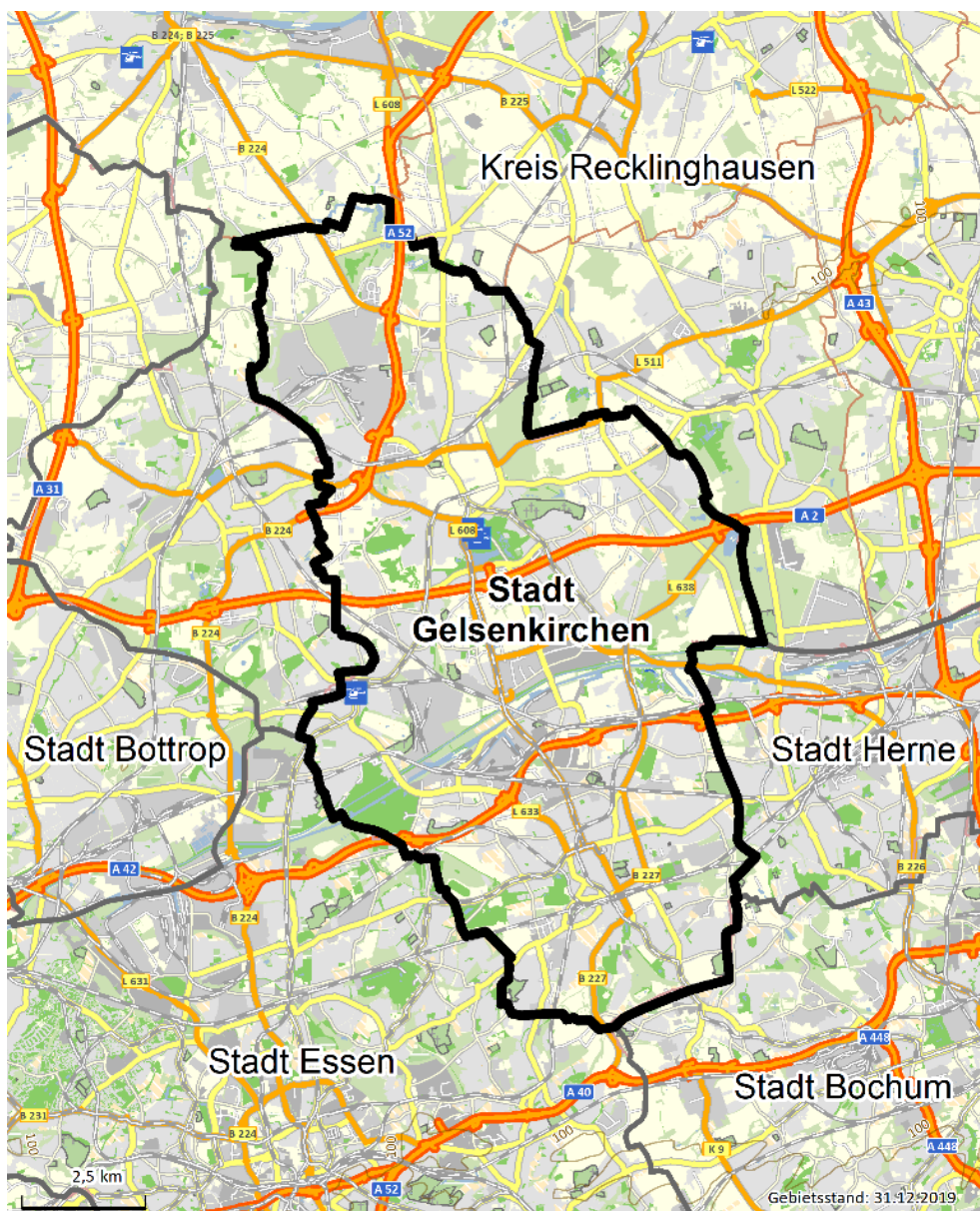
² **Aktualisierung 2016:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 8. Juni 2017.

³ **Aktualisierung 2018:** empirica, Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept in Gelsenkirchen, Bonn, 5. Juni 2019.

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 4). 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 5: Regionale Einbindung der Stadt Gelsenkirchen



Legende

- kreisfreie Stadt Gelsenkirchen
- Kreise / kreisfreie Städte

© GeoBasis DE / BKG 2020
 LOCAL © 2020 Nexiga - © 2020 OSM

In Gelsenkirchen wohnten 2011 lt. letztem Zensus rund 125.200 Haushalte, davon rund 95.800 zur Miete (Abbildung 6). Die Mieterquote betrug damit rund 77 %, die Eigentümerquote etwa 24 %.⁴ Derzeit sind rund 22.400 der zur Miete wohnenden Haushalte in Gelsenkirchen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Stand März 2020).⁵ Wenn sich die Zahl der Mieterhaushalte seit 2011 proportional zur Einwohnerentwicklung verändert hat (2011 bis 2019: +0,6 %) ⁶, beträgt der Anteil der Mieter-SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Mieterhaushalten derzeit rund 23 %.⁷

Abbildung 6: Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung, Gelsenkirchen, 2011

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

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

empirica

Im Jahr 2011 waren laut Zensus in Gelsenkirchen zudem rund 97.700 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Abbildung 7).⁸ Von diesen verfügten die meisten (52,2 %) über eine Zentralheizung (Abbildung 8). Nur 1,8 % dieser Mietwohnungen hatten keine Heizung, 6,3 % lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen (darunter neben Nachtspeicherheizungen ggf. auch Kohleöfen). 0,7 % der Mietwohnungen in Gelsenkirchen hatten keine Badewanne/Dusche oder kein WC.

Abbildung 7: Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung, Gelsenkirchen, 2011

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

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

empirica

⁴ Die nachfolgenden Auswertungen (ab Kap. 2) beziehen sich allein auf Mietwohnungen, und dabei auch nur auf die wenigen, die im Auswertungszeitraum zur Neuvermietung angeboten wurden. Der Eigentümermarkt und bereits bewohnte Mietwohnungen bleiben bewusst außen vor. Die Eigentümerquote vor Ort wird so implizit berücksichtigt.

⁵ Von 23.363 SGB II-Bedarfsgemeinschaften wohnen 22.375 zur Miete (Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2020).

⁶ Seit 2011 ist die Einwohnerzahl in Gelsenkirchen von 257.994 auf 259.645 (2019) leicht gestiegen, d. h. um +0,6 % (Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder).

⁷ Geschätzte Mieterhaushalte in 2019: $95.759 \cdot 1,006 = 96.333$. 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.

⁸ 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 8: Vermietete Wohnungen nach Heizungsart und Bad-Ausstattung, Gelsenkirchen, 2011

Ausstattungsmerkmale	Wohnungen zu Wohnzwecken	
	Anzahl	Anteil
Fernheizung	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%
Insgesamt	97.746	100,0%
Badewanne/Dusche und WC vorhanden		
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%
Insgesamt	97.746	100,0%

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 ein Kohleofen ist, und (3.) das Vorhandensein eines Bades (Badewanne/Dusche) und WCs, dann erfüllten *höchstens* $(1,8 + 6,3 + 3,2 =)$ 11,3 % der vorhandenen Mietwohnungen in Gelsenkirchen 2011 diesen Standard *nicht* (Quelle: Zensus 2011).⁹ Seit 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, die den Mindeststandard erfüllen. Der Anteil der Wohnungen mit unzureichendem Standard dürfte seitdem weiter gesunken sein.

Hinweis: Die hier genannten Zahlen aus dem Zensus 2011 beschreiben den Zustand des *gesamten Mietwohnungsbestands* der Stadt Gelsenkirchen im Jahr 2011. Die *nachfolgenden* Auswertungen zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen (Kap. 2) beziehen sich hingegen auf den *aktuellen* Mietwohnungsbestand (2020), d.h. einschließlich der seit 2011 hinzugekommenen Neubauten (in entsprechend guter Qualität, und davon auch nur auf diejenigen Wohnungen, die im Auswertungszeitraum *zur Neuvermietung angeboten* wurden. Dies sind tendenziell die besseren Wohnungen des aktuellen Bestands. (So werden z.B. Mietwohnungen ohne Heizung oder ohne WC praktisch nie öffentlich inseriert.) Wohnungen, die nicht angeboten wurden, fließen aber auch nicht in die nachfolgenden Auswertungen ein.

⁹ 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 der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII soll unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation vor Ort festgelegt werden. Dazu ist zunächst eine Definition dessen erforderlich, was überhaupt als „angemessene Wohnung“ gelten soll (Arbeitsschritt 1).

In der vorliegenden Aktualisierung 2020 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen der Stadt Gelsenkirchen beibehalten.

- **Physische Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und bisherigen Aktualisierungen 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 vgl. im Anhang, Kap. 2.1.1, Seite 34).
- **Räumliche Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen 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. im Anhang, Kap. 2.1.2, ab Seite 35).
- **Qualitative Angemessenheit:** Wie bereits in der Erstausswertung 2014 und den bisherigen Aktualisierungen wird auch in der vorliegenden Aktualisierung 2020 die Stadt Gelsenkirchen weiterhin den Vorschlägen des Landessozialgerichts NRW vom 26. März 2014 (L 12 AS 1159/11 Protokoll)¹⁰ folgen und grenzt das untere Wohnungsmarktsegment beim unteren *Drittel* der verfügbaren Wohnungen ab (Details vgl. Anhang, Kap. 2.1.3, Seite 36).

¹⁰ Gemäß LSG NRW gibt es für den in Betracht kommenden Wohnungsmarkt grundsätzlich drei Marktsegmente, nämlich den unteren, den mittleren und den oberen Bereich. Vom Grundsatz her sei jedes Marktsegment mit einem Drittel des gesamten Wohnungsmarktes anzunehmen. Abweichungen hiervon seien lt. LSG NRW nur dann zulässig, wenn es konkrete Anhaltspunkte hierfür gebe. Derartige Anhaltspunkte lassen sich jedoch aus diesem Gutachten nicht entnehmen (vgl. dazu insbesondere Arbeitsschritt 4).

2.2 Arbeitsschritt 2: Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbasis

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

2.2.1 Datengrundlage: Mieten verfügbarer Wohnungen

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

- Dazu zählen zum einen die Mieten *öffentlich inserierter* Wohnungen (gemäß Wohnungsinseraten in Internet und Zeitung), wie sie zum Beispiel von der empirica-systeme Marktdatenbank erfasst werden,
- zum anderen auch Mieten *nicht öffentlich inserierter* Wohnungen, die ebenfalls von Bedarfsgemeinschaften hätten angemietet werden können, zum Beispiel aus Daten von örtlichen Wohnungsunternehmen, die ihre Wohnungsangebote nicht öffentlich inserieren, sondern ihre Wohnungen über Wartelisten vergeben.¹¹

Zur Relevanz von Mieten *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten)

Neben den hier beschriebenen Mieten *verfügbarer* Wohnungen (Angebotsmieten) gibt es auch noch die Mieten vermieteteter, also *nicht verfügbarer* Wohnungen (Bestandsmieten).

Die BSG-Rechtsprechung hat die bisherigen Widersprüche zur Relevanz von Bestandsmieten nun aufgelöst. Am 17.9.2020 stellt das BSG klar: *„Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden.“*¹²

Ein Haushalt, der zur Kostensenkung durch Umzug aufgefordert wird, hat schließlich ebenfalls nur Angebotsmieten von aktuell verfügbaren Wohnungen zur Auswahl, aus denen er dann noch eine angemessene auswählen muss. Daher ist die Kenntnis der Angebotsmieten das Wichtigste, um Wohnbedarfe decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß beschränken zu können. Eine Auswertung von Bestandsmieten ist dafür nicht erforderlich.

¹¹ 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.

¹² Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 20/20 R, abrufbar unter: https://www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html

Öffentlich inserierte Wohnungsangebote

Eine repräsentative Stichprobe der Mieten und Kaufpreise öffentlich inserierter Immobilien wird in der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank, bis 2011 IDN Immo-daten GmbH) erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank 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-systeme
Marktdatenbank

In der empirica-systeme Marktdatenbank werden die in den Inseraten enthaltenen Wohnwertmerkmale (z. B. Ort, Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung usw.) miterfasst. Nicht enthalten sind Angebote für Wohngemeinschaften, möbliertes Wohnen und Wohnen auf Zeit sowie Angebote mit Pauschalmietten. Auf die empirica-systeme Marktdatenbank wird auch in der Fachliteratur verwiesen (vgl. u. a. Forschungsbericht des BMAS¹³). Weitere Details zur empirica-Marktdatenbank: vgl. im 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 das 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-systeme Marktdatenbank enthalten sein. Gleichwohl sind sie ein Teil des Marktes verfügbarer Wohnungen. Deshalb werden grundsätzlich weitere lokalspezifische Datenquellen erfragt. 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. Erfragt werden die Mieten von Angeboten, die nicht öffentlich inseriert wurden.¹⁴ Diese Daten werden über den Leistungsträger an empirica weitergeleitet und dann von empirica zusätzlich in den Auswertungsdatensatz aufgenommen.

Daten von
Wohnungsunternehm-
en

Zur Herleitung von Mietobergrenzen in Gelsenkirchen werden auch in der Aktualisierung 2020 **nur öffentlich inserierte Mietwohnungsangebote** ausgewertet. Datengrundlage ist wie bereits bei den bisherigen Auswertungen Aktualisierungen die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank).

Datengrundlage in
Gelsenkirchen

¹³ Bundesministerium 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.

¹⁴ Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden, können auch nicht in der empirica-systeme Marktdatenbank enthalten sein (keine Doppler).

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-systeme Marktdatenbank 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.¹⁵ 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-systeme Marktdatenbank enthaltenen Mietwohnungsangebote herausgefiltert, die in Gelsenkirchen in den vier Quartalen III/2019 bis II/2020 (also zwischen dem 01.07.2019 und dem 30.06.2020) angeboten wurden.¹⁶
- **Fallzahl:** Im Ergebnis liegen damit Mieten von über 7.400 Mietwohnungsangeboten in Gelsenkirchen vor. Abbildung 9 zeigt, wie sich die Mietwohnungsangebote auf die Wohnungsgrößenklassen verteilen.
- **Mindestfallzahl:** Die Mindestfallzahl von 100 wird in Gelsenkirchen für alle Wohnungsgrößenklassen erreicht. Das Mietspektrum jeder Wohnungsgrößenklasse wird im Folgenden als aufsteigende Linie dargestellt (Arbeitsschritt 3).

Fallzahlen in Gelsenkirchen

Abbildung 9: Fallzahlen der vorliegenden Auswertung für Gelsenkirchen, 2020*

	Fälle: Mietwohnungen nach Wohnungsgrößen**					insgesamt***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Gelsenkirchen	1.481	1.655	934	267	131	7.455

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020. - ** Wohnungsgrößenklasse: +/- 5 m² („um 50 m²“ heißt genauer „45 m² bis unter 55 m²“). - *** Entspricht nicht der Zeilensumme (da hier: alle Wohnungsgrößen). Zur Aufteilung auf Wohnungsgrößenklassen vgl. Basistabelle (im Anhang, Kap. 2.4).

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

¹⁵ Der relative Standardfehler ist ein Maß für die durchschnittliche Abweichung des Preises in der Stichprobe vom „wahren“ Preis in der Grundgesamtheit. Je kleiner der relative Standardfehler ist, desto genauer kann der unbekannte „wahre“ Preis mit Hilfe der Stichprobe ermittelt werden. Erfahrungsgemäß ist in der empirica-systeme Marktdatenbank der relative Standardfehler <5 %, wenn die Fallzahl min. 100 ist.

¹⁶ Von den 7.455 in der empirica-systeme Marktdatenbank im Auswertungszeitraum enthaltenen Mietwohnungsangeboten in Gelsenkirchen enthielten nur drei die Angabe „Kohleofen“. Man könnte die Mieten dieser drei Wohnungen auch aus dem Auswertungsdatensatz eliminieren. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass sich die Mietobergrenzen dadurch verändern. Wohnungen ohne Bad/Dusche oder ohne WC werden erfahrungsgemäß erst gar nicht öffentlich inseriert. - Der Begriff „Mietwohnungsangebote“ umfasst hier auch Miet-Einfamilienhäuser (vgl. dazu auch letzte Zeile der Basistabelle: Anhang, Kap. 2.4).

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. Die Methodik wird beispielhaft beschrieben (Kap. 2.3.1) und anschließend auch auf die übrigen Vergleichsräumen angewendet. Die Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze ist selbstverständlich.

2.3.1 Mietspektrum in Gelsenkirchen

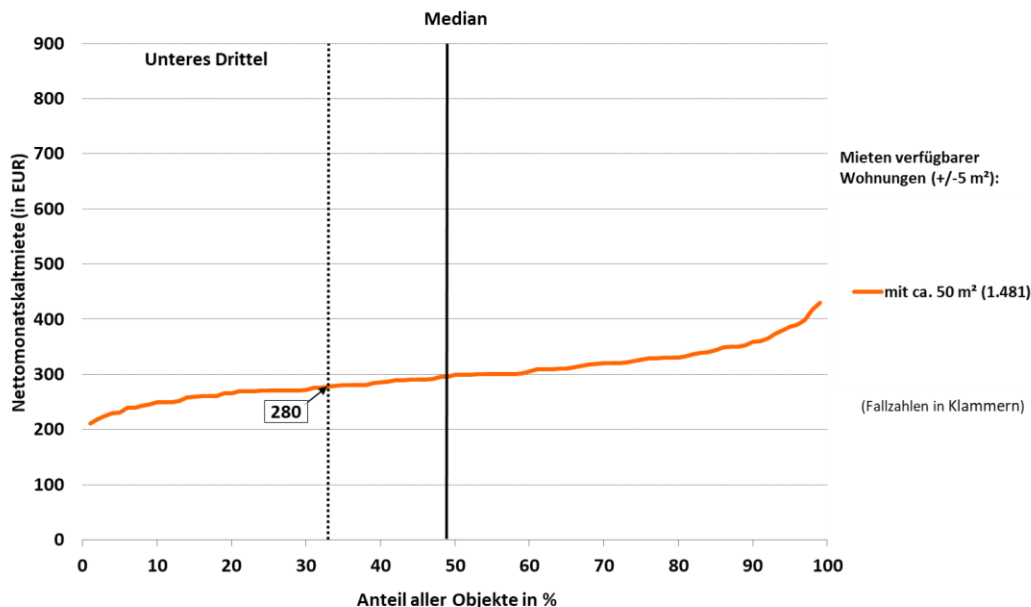
Für jede betrachtete Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum wird zunächst das *gesamte Mietspektrum* verfügbarer Wohnungen grafisch dargestellt – von der billigsten bis zur teuersten Wohnung. Die jeweiligen Fallzahlen (Abbildung 9) werden auch in der Legende der Auswertungsgrafiken angegeben (Abbildung 10 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.

Zur Verdeutlichung geschieht dies hier im Lesebeispiel *für ca. 50 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen*: Ordnet man nämlich alle vorliegenden Mietwohnungsangebote von ca. 50 m² großen Wohnungen, die aus den letzten vier Quartalen in Gelsenkirchen bekannt sind (vgl. Abbildung 9: Fallzahl 1.481) nach der Höhe der jeweils verlangten Miete, so ergibt sich eine stete Kurve (Abbildung 10, Fallzahl in der Legende). Der Verlauf der Kurve zeigt die Miethöhen, zu denen jedes dieser 1.481 Mietobjekte angemietet werden konnte: Die Kurve beginnt hier links bei etwa 210 Euro/Wohnung (billigste Wohnung) und endet rechts bei etwa 430 Euro Monatsmiete (teuerste Wohnung). Da sämtliche Wohnungen etwa gleich groß sind und im gleichen Vergleichsraum liegen (hier: im Stadtgebiet Gelsenkirchen), können Mietunterschiede nur durch Qualitätsunterschiede (Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr, kleinräumige Lage etc.) zustande kommen.

Lesebeispiel

Die dargestellte Kurve bildet sich aus den Miethöhen konkreter Wohnungsangebote. So zeigen die Wohnungsbeispiele in Abbildung 11, dass in Gelsenkirchen unter anderem folgende Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche angeboten wurden: Für 230 Euro eine 1-Zimmer-Wohnung mit 46 m² Wohnfläche in Gelsenkirchen-Schalke aus dem Jahr 1953, die ein Tageslichtbad mit Dusche, eine Gas-Zentralheizung, Laminatboden und einen Keller hat; für 280 Euro eine 1-Zimmer-Wohnung in Gelsenkirchen-Ückendorf mit 48 m² Wohnfläche, die aus dem Jahr 1970 stammt und über ein Wannenbad, Elektrozimmerheizung, Fliesen- und Laminatböden, Einbauküche, Abstellraum und Keller verfügt; für 300 Euro 1-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Gelsenkirchen-Schalke aus dem Jahr 1993 (renoviert 2017) mit 46 m² Wohnfläche, einem Wannenbad, Fernwärmeheizung, Fliesenboden, Balkon, Einbauküche und einem PKW-Stellplatz; und für 375 Euro eine im Jahr 2017 modernisierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 50 m² Wohnfläche, einem Duschbad, Balkon, Fliesenböden, Parkettböden, Keller und PKW-Stellplatz.

Abbildung 10: Lesebeispiel: Mietspektrum ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2020*

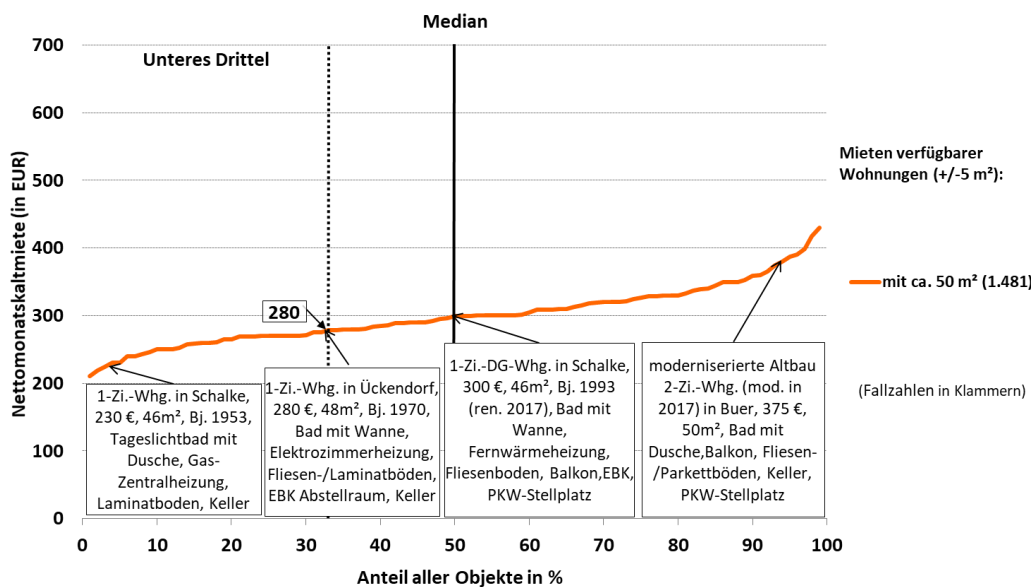


*Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Abbildung 11: Mietspektrum mit Qualitätsbeschreibungen ca. 50 m² großer verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2020*



*Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

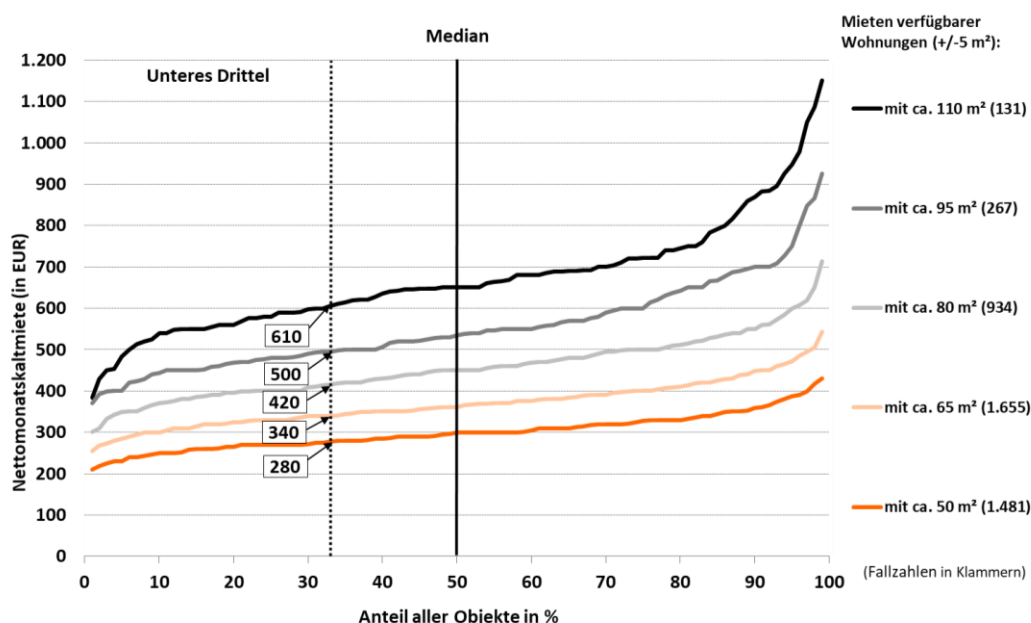
empirica

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. 50 m² großen Wohnungen hier z. B. **280 Euro**). Gemäß Abbildung 11 sind dann also die beiden linken Beispielwohnungen angemessen, die beiden rechten aber nicht. Wenn diese Abgrenzung plausibel erscheint, ist 280 Euro ein guter Richtwert, bis zu dem die Nettokaltmiete für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Gelsenkirchen noch als angemessen gelten könnte. Denn er besagt: 33 % aller Wohnungsangebote des Auswertungsdatensatzes aus Gelsenkirchen mit etwa 50 m² Wohnfläche (also in einer Größe, wie sie für 1-Personen-Haushalte angemessen ist) wurden für maximal 280 Euro angeboten. Zu dieser Miethöhe sind also Wohnungen verfügbar und nur Wohnungen in höherer Qualität (gemäß Lage, Ausstattung, Sanierungszustand, Baujahr) kosten mehr.¹⁷

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 12): Verfügbare, ca. 65 m² große Wohnungen, wie sie für 2-Personen-Haushalte angemessen groß sind, kosten im unteren Wohnungsmarktdrittel bis zu **340 Euro** im Monat, verfügbare, ca. 80 m² große Wohnungen (für 3-Personen-Haushalte angemessen groß) kosten bis zu **420 Euro**, verfügbare, ca. 95 m² große Wohnungen (für 4-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **500 Euro** und verfügbare ca. 110 m² große Wohnungen (für 5-Personen-Haushalte angemessen) bis zu **610 Euro**. In der Legende sind die jeweiligen Fallzahlen angegeben. Sie entsprechen den Fallzahlen in Abbildung 9.

Mietspektrum in Gelsenkirchen

Abbildung 12: Mietspektrum verfügbarer Wohnungen, Gelsenkirchen, 2020*



* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

¹⁷ Falls eine großzügigere oder engere Abgrenzung als ein Drittel gewählt werden soll, liegt die zielführende Mietobergrenze entsprechend höher oder niedriger. So lassen sich z.B. auch die Höchstmieten des unteren Fünftels (20 %), des unteren Viertels (25 %) und der unteren Hälfte (50 %) der anmietbaren Wohnungen ablesen. Die entsprechenden Werte werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) ausgewiesen (vgl. Abbildung 13, Seite 17). Zu weiteren Qualitätsmerkmalen angemessener Wohnungen, vgl. Arbeitsschritt 4 (ab Seite 44).

2.3.2 Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen

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 ins Internet und 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 13). 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.).

Die Stadt Gelsenkirchen grenzt das untere Marktsegment beim *unteren Drittel* (33 %) der verfügbaren Wohnungen ab (vgl. Definition der qualitativen Angemessenheit in Kap. 2.1). Die Richtwerttabelle ergibt sich demnach aus den orange markierten Spalten „unteres Drittel“ des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels (empirica) für Gelsenkirchen (Abbildung 13).

Abgrenzung des unteren Segments in Gelsenkirchen

Das Ziel ist, die Abgrenzung (Spalte des Grundsicherungsrelevanten Mietspiegels) so zu wählen, dass dazu Wohnungen des einfachen Standards angemietet werden können, die die Daseinssicherung gewährleisten, Wohnungen mit gehobenem Standard aber nicht. Eine entsprechende Überprüfung und Plausibilisierung folgen (Arbeitsschritt 4). Danach werden die hier markierten Werte in die Richtwerttabelle übernommen (Arbeitsschritt 5).

Abbildung 13: Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica) für Gelsenkirchen, 2020*

Stadt Gelsenkirchen		Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica)			
		Höchstwert d. unteren Fünftels	Höchstwert d. unteren Viertels	Höchstwert d. unteren Drittels	Median
50 m ² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit einer Person	270	270	280	300
65 m ² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen	330	330	340	360
80 m ² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen	400	400	420	450
95 m ² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen	470	480	500	540
110 m ² große Mietwohnungen**	angemessen für Bedarfsgemeinschaften mit fünf Personen	560	580	610	650

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020.** Wohnungsgrößen +/- 5 m². Werte auf 10 Euro gerundet.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

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 13). 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-systeme Marktdatenbank), zum anderen durch den Nachweis der *konkreten Verfügbarkeit* angemessener Wohnungen zu einem beliebigen späteren Zeitpunkt (Quelle: Immobilienportale als „Online-Stichprobe“). Die Auswertungen dazu sind im Anhang enthalten (vgl. Anhang, Kap. 2.3).

Im **Ergebnis** zeigt sich: Die in Abbildung 13 hervorgehobenen Mietobergrenzen für Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Gelsenkirchen sind

- **zeitlich plausibel**, weil die im Ergebnis nun vorliegende Anhebung der Mietobergrenzen die Mietsteigerungen in der Stadt Gelsenkirchen seit der letzten Auswertung widerspiegelt (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.1);
- **niedrig genug**, um gehobenen Wohnstandard auszuschließen: Zu den zu ihnen anmietbaren öffentlich inserierten Wohnungen wird z. B. seltener als zu anderen Wohnungen angegeben, dass sie über einen Balkon verfügen oder dass sie mehr als 50 m² haben (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **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 Laminatboden, Garten, Balkon, Einbauküche oder einer Parkmöglichkeit angemietet werden (Details vgl. Anhang, Kap. 2.3.2);
- **Zudem sind zu ihnen Wohnungen konkret verfügbar**: Bereits an nur einem beliebigen späteren Stichtag (hier am 25. September 2020) 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 13) 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 zu decken und gleichzeitig auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, wird mit diesen Werten offensichtlich erreicht.

2.5 Arbeitsschritt 5: Ergebnis: Richtwerttabelle für Gelsenkirchen

In Arbeitsschritt 5 werden die gezogenen Schlüsse (Angemessenheitsgrenzen) 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 13, orange Spalten) in die Richtwerttabelle (Abbildung 14) 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 14). Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet (Nichtprüfungsgrenze). Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“. Ausnahmen im Einzelfall sind immer möglich.

Angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen

Abbildung 14: Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2020*)

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	280	340	420	500	610

* Quelle: vgl. Abbildung 13 (S. 14): Grundsicherungsrelev. Mietspiegel (empirica), III/2019-II/2020, unteres Drittel **empirica**

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

3. Angemessene Nebenkosten

3.1 Vorbemerkung und Datenquellen

Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass *die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes* wiedergegeben werden.¹⁸ Dazu zählen neben der aktuellen örtlichen *Nettokaltmiete* auch die aktuellen örtlichen *Wohnnebenkosten* (Betriebskosten und Heizkosten). Die Grundmiete einer Wohnung ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage (Marktpreise). Dies führt dazu, dass attraktivere Wohnungen teurer sind als unattraktive, so dass eine Mietobergrenze für *Nettokaltmieten* einen gehobenen Standard verlässlich ausschließen kann.

Nettokaltmieten und
Bruttomieten

Zu den „Bedarfen für Unterkunft und Heizung“ (§ 22 SGB II) zählen aber auch Wohnnebenkosten wie *Heizkosten und Betriebskosten*, die nichts über die Wohnqualität aussagen. Im Mietvertrag wird vereinbart, welche Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind (z. B. Kosten für Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Versicherungen, Allgemeinstrom, Heiz- und Heiznebenkosten und/oder Grundsteuer). Im Gegensatz zur Nettokaltmiete wird die Höhe der Nebenkosten nicht am Markt ausgehandelt, sondern durch Gebührensatzungen der Kommunen, der Versicherungswahl des Vermieters, dem Effizienzgrad der Heizung und den Energiepreisen am Weltmarkt usw. *vorgegeben*. Entsprechend schwanken Nebenkosten von Gemeinde zu Gemeinde (Müllgebühren), von Gebäude zu Gebäude (Heizungsart, Sanierungszustand), von Vermieter zu Vermieter (Versicherungen) und von Wohnung zu Wohnung je nach Lage im Gebäude (Heizkosten). Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen setzt der Vermieter nach eigenem Ermessen fest; der Ausgleich erfolgt erst rückwirkend über die Jahresabrechnung. Ein Mieter kann die Höhe der Nebenkosten kaum beeinflussen. Anders als die Grundmiete sind hohe Wohnnebenkosten (z. B. hohe Grundsteuern oder hohe Müllgebühren) *kein Indiz für einen hohen Wohnstandard*. Daher erfolgt die Bewertung, bis zu welcher Höhe sie angemessen sind, hier separat von der Beurteilung einer angemessenen Grundmiete (Nettokaltmiete).

Bedeutung der
Wohnnebenkosten

Es gibt verschiedene Datenquellen, die Auskunft über örtliche Wohnnebenkosten geben. Mögliche Datenquellen sind z. B. (1) monatliche Einzeldaten von Jobcentern und/oder Sozialämtern zu den Nebenkosten von Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden¹⁹, (2) tagesscharfe Einzeldaten zu den in Wohnungsinseraten genannten Nebenkostenabschlagszahlungen (Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank) und (3) monatliche Einzeldaten von Wohnungsunternehmen zu den Nebenkosten von Wohnungen in ihren Beständen. Die Daten der Datenquellen (1) bis (3) lassen sich zeitnah für verschiedene Wohnungsgrößenklassen in verschiedenen Vergleichsräumen auswerten und auch in ihrer Streuung („auffallend hoch“; „auffallend niedrig“) darstellen. Zudem gibt es (4) den jährlichen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der allerdings nur Durchschnittswerte je Quadratmeter Wohnfläche pro Bundesland ausweist und nur zeitverzögert erscheint.

Datenquellen zu
Wohnnebenkosten

¹⁸ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 18 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

¹⁹ Aus den Jobcenterdaten veröffentlicht die Bundesanstalt für Arbeit monatlich kreisweite Durchschnittswerte.

3.2 Höhe der Wohnnebenkosten in Gelsenkirchen

3.2.1 Datengrundlage

Datengrundlage (1) umfasst die Nebenkosten von vermieteten Wohnungen vor Ort auf Basis der Daten, die vom Jobcenter (SGB II) bzw. Sozialamt (SGB XII) bereitgestellt werden. Es handelt sich also um die tatsächlich gezahlten, lokalen, empirisch ermittelten Nebenkosten von vermieteten Mietwohnungen vor Ort.

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.²⁰ 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 hier regional „typischen“ Kosten („verglichen mit anderen Wohnungen gleicher Größe vor Ort sind diese Nebenkosten auffallend hoch...“). Die relative Bewertung hat den Vorteil, dass, wenn *überall* im Landkreis hohe Wohnnebenkosten anfallen (z. B. hohe Grundsteuern), diese auch für Bedarfsgemeinschaften als angemessen gelten: Erst wenn sie „auffallend hoch“ sind im Vergleich zu den üblichen Nebenkosten in Gelsenkirchen, wird ihre Angemessenheit im Einzelfall überprüft.

Die Ergebnisse der nachfolgenden Nebenkostenauswertungen können auch direkt in der Ergebnisübersicht (Abbildung 26, Seite 27) nachgelesen werden. Methodik und Details der Auswertungen werden im Folgenden beschrieben.

Die Stadt Gelsenkirchen verwendet als **Datengrundlage** zur Beurteilung angemessener Nebenkosten die tatsächlichen aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen aus dem zweiten Quartal 2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII), 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).

In die Auswertung fließen nur Fälle ein, bei denen die Wohnfläche erfasst ist und die Nebenkosten separat nach Betriebs- bzw. Heizkosten getrennt ausgewiesen werden („kalte“ und „warme“ Nebenkosten). Insgesamt liegen damit in Gelsenkirchen von über 27.600 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen Vorauszahlungen für kalte Nebenkosten und von über 26.500 Mietwohnungen Angaben zu den monatlichen Vorauszahlungen für warme Nebenkosten vor (Abbildung 15).

Datengrundlage für
Nebenkosten in
Gelsenkirchen

²⁰ Der BMAS-Forschungsbericht 478 bestätigt das: „Dennoch sind die SGB II-Daten die **bestmögliche regionalisierte Datenquelle** zu kalten Nebenkosten.“ (S. 188) Das gelte für warme Nebenkosten analog (S. 193). Quelle: siehe Fußnote 13, Seite 8.

Abbildung 15: Fallzahlen: Kalte und warme Nebenkosten von Wohnungen in Gelsenkirchen, 2020*

Ergebnisübersicht

	Fallzahlen: Kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Gelsenkirchen	11.532	9.107	5.743	2.694	1.240	27.684
	Fallzahlen: Warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen**					alle Wohnungsgrößen***
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²	
Gelsenkirchen	11.077	8.723	5.516	2.580	1.172	26.546

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden. – **Wohnungsgrößen +/- 10 m². - ***Wohnungen mit Angabe zu kalten bzw. warmen Nebenkosten 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), zweites Quartal 2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (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).

3.2.2 Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

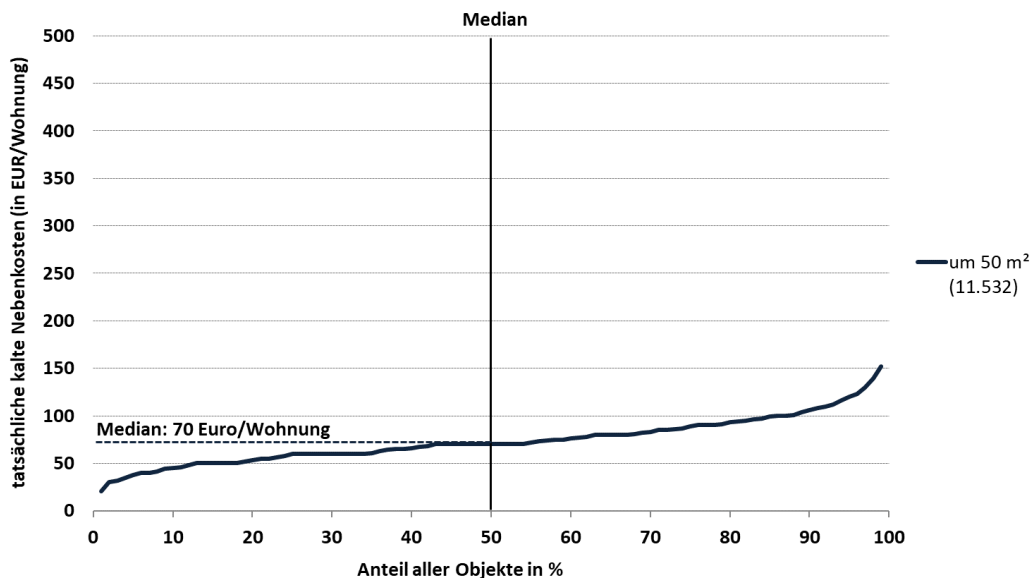
Für jede Wohnungsgrößenklasse mit ausreichender Fallzahl wird die jeweilige Kostenstapane der kalten Nebenkosten grafisch so dargestellt, dass sowohl die mittleren als auch die auffallend hohen Nebenkosten („Ausreißer“) direkt ins Auge fallen.

Bandbreite der kalten Nebenkosten

Abbildung 16 zeigt beispielhaft die Streuung der kalten Nebenkosten für ca. 50 m² große Mietwohnungen in Gelsenkirchen: Für ca. 50 m² große Wohnungen, die in Gelsenkirchen von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden, fallen monatlich (je nach Wohnung) kalte Nebenkosten in Höhe von rund 20 Euro/Wohnung (linker Rand) bis 150 Euro/Wohnung (rechter Rand der blauen Kurve) an.

Lesebeispiel

Abbildung 16: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, ca. 50 m² großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020



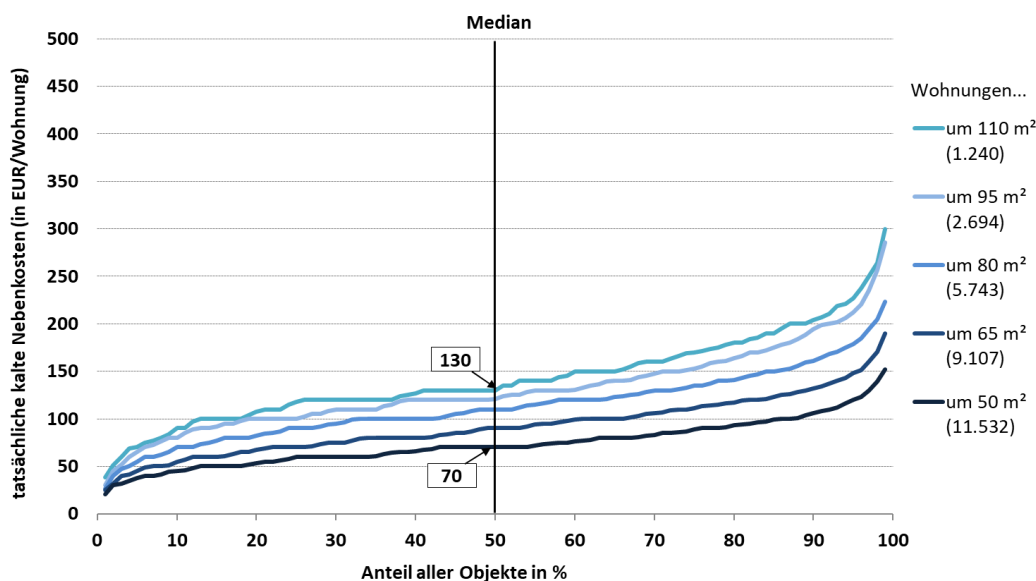
* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

In Abbildung 17 ist die Streuung der kalten Nebenkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt: Die Kurven beginnen je nach Wohnungsgrößenklasse zwischen ca. 20 und 40 Euro/Wohnung und reichen für Wohnungen um 110 m² bis ca. 300 Euro/Wohnung.

Streuung der kalten Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 17: Streuung der kalten Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der kalten Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 17) lassen sich die „mittleren kalten Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: In Gelsenkirchen liegen die mittleren kalten Nebenkosten von ca. 50 m² großen Mietwohnungen bei 70 Euro pro Monat und Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere kalte Nebenkosten gezahlt (Abbildung 18).

Mittlere kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 18: Mittlere kalte Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median) in Gelsenkirchen, 2020

	kalte Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m²	um 65 m²	um 80 m²	um 95 m²	um 110 m²
Gelsenkirchen	70	90	110	121	130

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (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 ge-

legt 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.

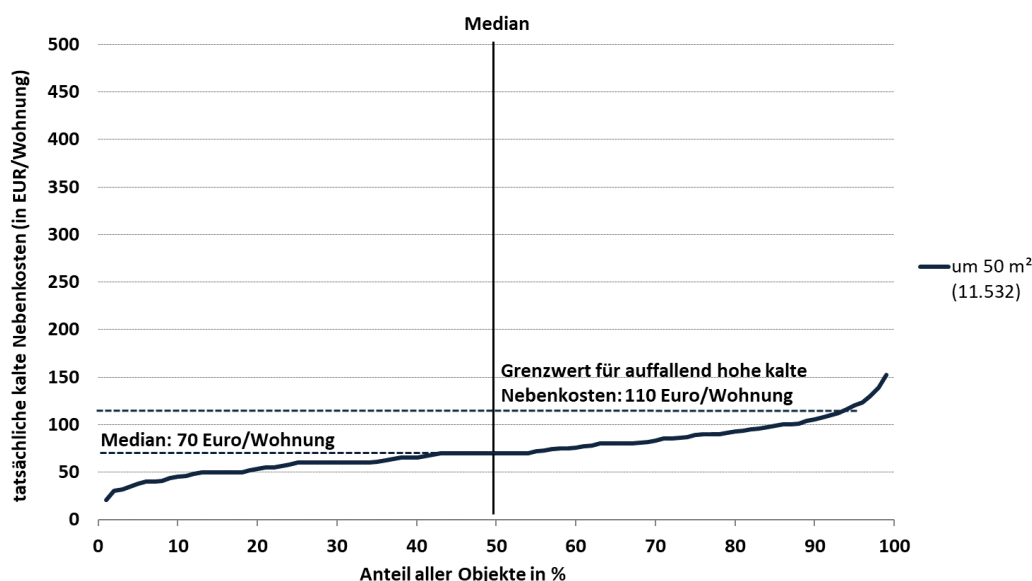
Anhand der Streuung lässt sich auch beschreiben, wie hoch die kalten Nebenkosten typischerweise sind und ab welcher Höhe sie im Vergleich zu anderen Wohnungen auffallend hoch ausfallen („Ausreißer“). Auffallend hohe Nebenkosten sind am rechten Rand der Kurve zu finden, und zwar etwa dort, wo bildlich 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 19: Für ca. 50 m² große, von Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen bewohnte Wohnungen beginnen „auffallend hohe“ Nebenkosten bei etwa 120 Euro. Das bedeutet: Solange 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen monatlich nicht mehr als 110 Euro an kalte Nebenkosten zahlen, sind die kalten Nebenkosten nicht auffallend hoch. Auffallend hohe kalte Nebenkosten beginnen somit etwa beim 1,6-fachen Medianwert.

Auffallend hohe kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 19: Lesebeispiel: Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten von ca. 50 m² großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,6-facher Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der Abbildung 19 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 20).

Abbildung 20: Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten von angemessenen großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020

	Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	110	140	180	190	210

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,6-facher Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (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. Die ermittelten Grenzwerte für die Stadt Gelsenkirchen zeigt Abbildung 21.

Auffallend niedrige kalte Nebenkosten

Abbildung 21: Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten von angemessenen großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020

	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
Gelsenkirchen	40	50	60	60	70

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 18), auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

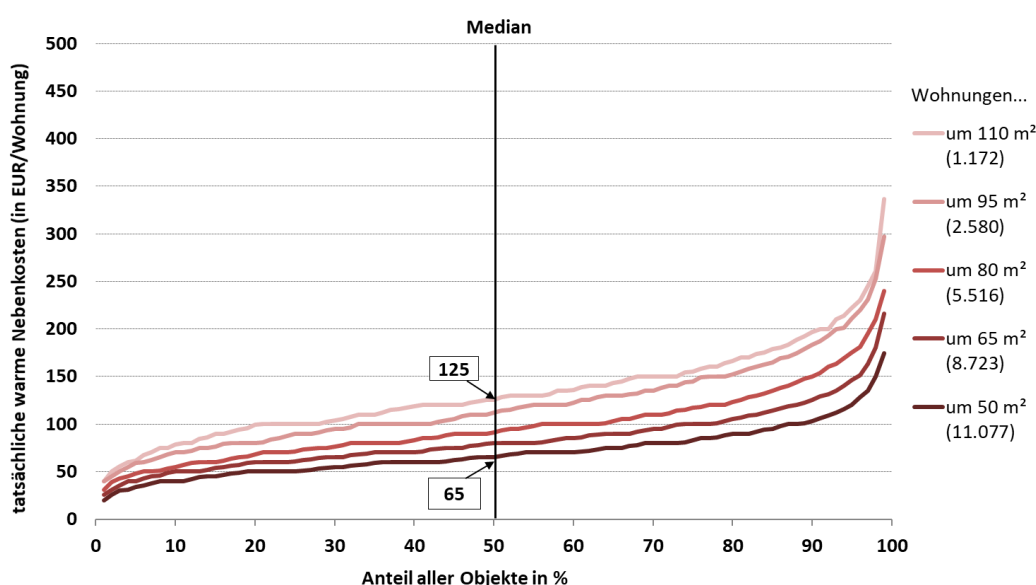
3.2.3 Warme Nebenkosten (Heizkosten)

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 22 ist die Streuung der Heizkosten entsprechend für alle Wohnungsgrößenklassen dargestellt. Die Kurven beginnen für alle Wohnungsgrößenklassen bei etwa 20 Euro bis 40 Euro an monatlichen warmen Nebenkosten und reichen für Wohnungen um 110 m² bis etwa 340 Euro.

Streuung der warmen Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 22: Streuung der warmen Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen * in Gelsenkirchen, 2020



* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m².

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Aus der Streuung der warmen Nebenkosten für jede Wohnungsgrößenklasse (Abbildung 22) lassen sich auch die jeweilige „mittleren warmen Nebenkosten“ (Mediane) ablesen: Die mittleren warmen Nebenkosten (Mediane) betragen für ca. 50 m² große Wohnungen monatlich 65 Euro pro Wohnung. Erwartungsgemäß werden für größere Wohnungen im Mittel höhere warme Nebenkosten gezahlt (Abbildung 23).

Mittlere warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 23: Mittlere warme Nebenkosten von vermieteten, angemessen großen Wohnungen* (Median) in Gelsenkirchen, 2020

	warme Nebenkosten nach Wohnungsgrößen*				
	Median in Euro/Wohnung				
	um 50 m ²	um 65 m ²	um 80 m ²	um 95 m ²	um 110 m ²
Gelsenkirchen	65	80	91	112	125

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertung **empirica**

Entsprechend der kalten Nebenkosten lassen sich auch Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten ableiten.

In Gelsenkirchen beginnen auffallend hohe warme Nebenkosten, z.B. für etwa 80 m² große Wohnungen etwa bei 150 Euro (Abbildung 22), also etwa dem 1,7-fachen Median. Entsprechendes gilt für die übrigen Wohnungsgrößenklassen. Die ermittelten Grenzwerte für alle relevanten Wohnungsgrößen in Gelsenkirchen zeigt Abbildung 24.

Auffallend hohe warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 24: Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020

	Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	110	140	150	190	210

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: 1,7-facher Median (vgl. Abbildung 23), auf 10 Euro gerundet.
 Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (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 25.

Auffallend niedrige warme Nebenkosten in Gelsenkirchen

Abbildung 25: Grenzwerte für auffallend niedrige warme Nebenkosten von angemessen großen Wohnungen* in Gelsenkirchen, 2020

	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
Gelsenkirchen	30	40	50	60	60

* Mietwohnungen, die von Bedarfsgemeinschaften bewohnt werden; Wohnungsgrößen +/- 10 m². - Grenzwert hier: halber Median (vgl. Abbildung 23), auf 10 Euro gerundet.

Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII), Quartal II/2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (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 26.²¹

Abbildung 26: Ergebnistabellen für Gelsenkirchen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten*

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen- Haushalt	2-Personen- Haushalt	3-Personen- Haushalt	4-Personen- Haushalt	5-Personen- Haushalt
Gelsenkirchen	280	340	420	500	610

(b) Richtwerte für 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	70	90	110	120	130	70	80	90	110	130

(c) Grenzwerte 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	110	140	180	190	210	110	140	150	190	210

(d) Grenzwerte 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	40	50	60	60	70	30	40	50	60	60

* Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel, (vgl. Abbildung 14, Seite 16). - ** Median für eine angemessene große Wohnung (vgl. Abbildung 18, Seite 21, und Abbildung 22, Seite 24). - *** 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 20, Seite 23 und Abbildung 24, Seite 25). - ** ** Halber Median für eine angemessene große Wohnung (vgl. Abbildung 21, Seite 23 und Abbildung 25, Seite 26), z. B. für einen Klimabonus (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 25) Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quellen: (a) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Quartale III/2019 - II/2020; (b-d): Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII) zweites Quartal 2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertungen
empirica

²¹ Um Scheingenauigkeiten zu vermeiden, werden alle Werte auf 10 Euro gerundet. Damit wird zudem vermieden, dass bei Aktualisierungen auch kleinere, nur statistisch bedingte Schwankungen schon zu anderen Richtwerten führen.

4.2 Mögliche Prüfschemata zur Beurteilung der 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:

- Zielführend und praktikabel ist es, die Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten *separat* auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen (**Komponentenprüfung**). Denn nur die Beurteilung anhand der Nettokaltmiete ermöglicht einen systematischen Ausschluss des gehobenen Standards. Nebenkosten werden in voller Höhe anerkannt, solange sie nicht auffallend hoch sind (Nichtprüfungsgrenze). Damit werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gedeckt und dennoch - wie in § 22 SGB II verlangt - auf ein angemessenes Maß begrenzt. Das Prüfschema lautet dann: Die Nettokaltmiete ist angemessen, solange sie die Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten nicht übersteigt. Andernfalls erfolgt eine Kostensenkungsaufforderung.²² Die Komponentenprüfung lässt sich für Fälle mit auffallend niedrigen Heizkosten auch um einen Klimabonus ergänzen.²³
- 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 den Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten übersteigt.²⁴

Jedes Prüfschema hat Vor- und Nachteile. Von *praktischem* Vorteil wäre, wenn die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bereits *vor* Einzug in eine Wohnung beurteilt werden könnte. Dies ist nur der Fall, wenn die Angemessenheit allein an der Nettokaltmiete festgemacht wird. Denn hinsichtlich der *Nebenkosten* sind vor Einzug nur die vom Vermieter verlangten monatlichen *Abschlagszahlungen* bekannt (lt. Mietvertrag). Die *tatsächliche Höhe* der Nebenkosten zeigt sich erst später (lt. Jahresabrechnung). Dennoch wird in der aktuellen Rechtsprechung häufig nur die *Bruttokaltmiete* zur Beurteilung von Angemessenheit akzeptiert.²⁵

²² Bei Nebenkosten oberhalb der Nichtprüfungsgrenze erfolgt die Kostensenkungsaufforderung nur, wenn im Einzelfall ersichtlich ist, dass der Mieter die Nebenkosten durch ein anderes Verhalten senken könnte.

²³ Näheres dazu im Anhang, Kap.°3.2.1 (Seite 68)

²⁴ Näheres dazu im Anhang, Kap.°0 (Seite 69).

²⁵ Zu den Nachteilen der Bruttokaltmiete vgl. Kap. 2.3 im empirica-paper Nr. 252a (Wie sozial können Sozialgerichte sein: <https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/>)

4.3 Prüfschema Gelsenkirchen: Bruttokaltmiete

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.

Eine Möglichkeit zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bildet die *Bruttokaltmiete*.

Prüfschema: Wie bereits in der Erstausswertung und den bisherigen Aktualisierungen wählt die Stadt Gelsenkirchen als Beurteilungsmaßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten gemäß der aktuellen Rechtsprechung die *Bruttokaltmiete*: Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gelten als angemessen, wenn die Bruttokaltmiete die Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten nicht übersteigen (Abbildung 27). Die Angemessenheitsgrenzen ergeben sich dann aus der Summe der angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den mittleren kalten Nebenkosten (Abbildung 26b links). Als untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten wird der Grenzwert für auffallend niedrige Nebenkosten (Abbildung 26d links) angesetzt (Abbildung 28): Niedrigere Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten werden im Einzelfall überprüft. Die Angemessenheit der Heizkosten wird separat beurteilt.

Hinweis: Bei all diesen Überlegungen geht es immer nur um die *abstrakte* Angemessenheit: Die Richtwerte stellen lediglich eine *Nichtprüfungsgrenze* für angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung dar. Die Einzelfallprüfung bleibt davon unberührt: Im Einzelfall kann bei Härtefällen die *konkrete* Angemessenheit immer noch *anders* beurteilt werden.

Prüfschema in Gelsenkirchen

Abbildung 27: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2020)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	350	430	530	620	740

Quelle: Summe der Werte in Abbildung 26a und Abbildung 26b links

empirica

Abbildung 28: Untere Nichtprüfungsgrenze für kalte Nebenkosten in Gelsenkirchen (Stand 2020)

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

Quelle: Vgl. Abbildung 26d links.

empirica

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt. Ob diese Auswirkungen sozialpolitisch zielführend sind, ist zu diskutieren.²⁶

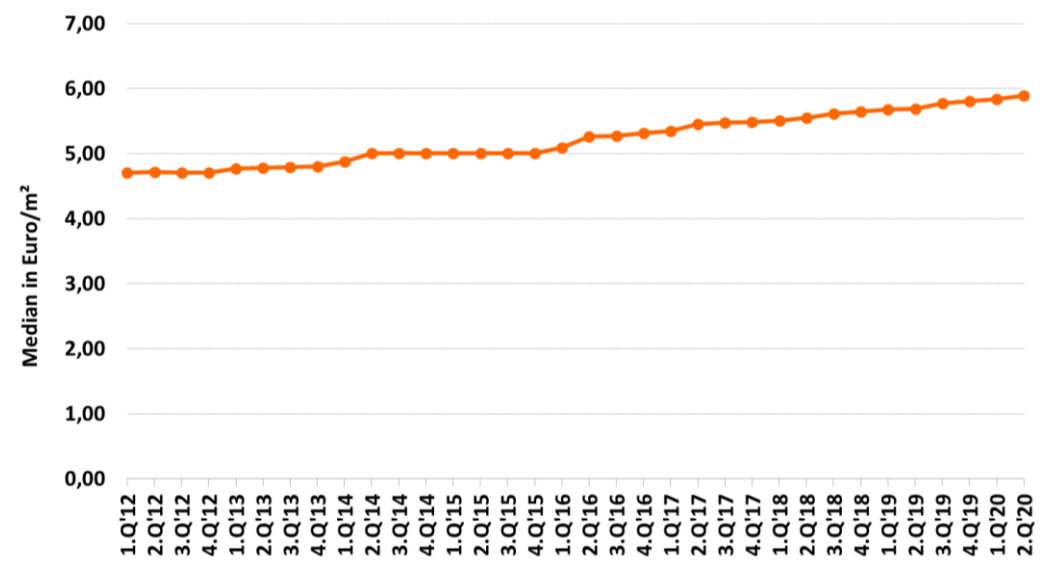
Praktischer Hinweis: Die Prüfung ist für bewohnte Wohnungen zumindest zeitverzögert (nach Erhalt der Jahresabrechnung) gut möglich. Ein gewisses Risiko besteht aber für *wohnungssuchende* Bedarfsgemeinschaften: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen, damit sich die Wohnung nicht nach der ersten Jahresabrechnung als „doch nicht angemessen“ darstellt. Für den Vermieter besteht 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).

²⁶ Wir sehen drei Nachteile: 1.) Ein **gehobener Wohnstandard** (d.h. eine nicht angemessene Nettokaltmiete) kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (z. B. niedriger Grundsteuer) **dennoch angemessen** sein. 2.) Für rd. die Hälfte aller Wohnungen werden per Definition *mehr* als die mittleren kalten Nebenkosten verlangt, so dass zu diesen die angemessene Nettokaltmiete nicht voll ausgeschöpft werden kann (so ist in einer Kommune mit hoher Grundsteuer eine Wohnung nur angemessen, wenn die Wohnqualität **noch niedriger** ist als angemessen wäre). 3.) Selbst **auffallend hohe Nebenkosten** werden bei entsprechend niedriger Nettokaltmiete (d.h. bei einem besonders einfachen Wohnstandard) dennoch **ungeprüft finanziert**.

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 2016 sind die Mieten verfügbarer Wohnungen in Gelsenkirchen kontinuierlich gestiegen (Abbildung 29). Wir empfehlen daher eine Beobachtung der weiteren Mietentwicklung und eine erneute Überprüfung der Richtwerte nach ein bis zwei Jahren. Denn nur bei steter Anpassung an die tatsächliche Mietentwicklung kann die Verfügbarkeit angemessener Wohnungen dauerhaft gewährleistet werden. Zudem werden bei regelmäßiger Anpassung größere Sprünge in den Richtwerten vermieden.

Abbildung 29: Entwicklung des Mietniveaus* in Gelsenkirchen seit 2012



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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

ANHANG

1. Das empirica-Konzept

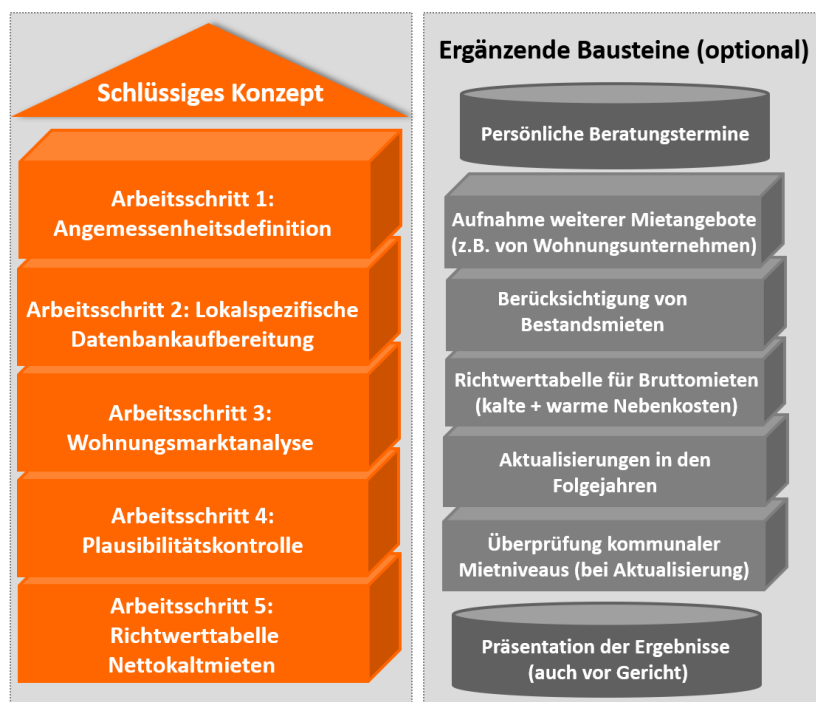
1.1 Basisanalyse: Die fünf Arbeitsschritte des empirica-Konzepts

Das empirica-Konzept zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen gliedert sich in fünf Arbeitsschritte (Abbildung 30):

- (1) **Festlegung der physischen, räumlichen und qualitativen Angemessenheit**
in Absprache mit dem Auftraggeber (Was ist eine angemessene Wohnung?)
- (2) **Lokalspezifische Aufbereitung der Datenbank** (empirica-systeme Marktdatenbank),
z. B. durch 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 Richtwerten
- (5) **Erstellung einer Richtwerttabelle**
mit Mietobergrenzen für angemessene Nettokaltmieten für alle Haushaltsgrößen in jedem Vergleichsraum (Was kostet eine angemessene Wohnung?)

Aussagen zu den Wohnnebenkosten sind ebenfalls enthalten (mindestens auf Basis des Betriebskostenspiegels des Dt. Mieterbunds). Die Basisanalyse ist bereits ein **schlüssiges Konzept**. Je nach lokaler Wohnungsmarktsituation, Datenlage und Interesse sind weitere Auswertungen möglich (vgl. optionale Bausteine, ab Seite 32).

Abbildung 30: Aufbau des empirica-Konzepts



empirica

1.2 Ergänzende Leistungsbausteine (optional)

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

Baukastensystem

- Aufnahme weiterer Mietangebote
- Auswertung von Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten
- Auswertung von Nebenkostendaten vermieteter Wohnungen
- Überprüfung von Vergleichsräumen
- Berücksichtigung von Bestandsmieten vermieteter Wohnungen
- Persönliche Beratungs-, Abstimmungs- und Präsentationstermine
- Beratungen und Stellungnahmen zu Anfragen

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

Grundmiete

Nach Auswertung von **Nebenkostenangaben in Wohnungsinseraten** liegen auch *ortsspezifische Einzeldaten* zu Wohnnebenkosten vor, so dass neben den *mittleren* Nebenkosten auch die *auffallend hohen* und *auffallend niedrigen* kalten und warmen Nebenkosten vor Ort grafisch dargestellt werden können. Umfangreiche **Nebenkostendaten von bewohnten Mietwohnungen** liegen bei Leistungsträgern (SGB II / XII) und Wohnungsunternehmen vor.

Nebenkosten

Die **Daten von bei Leistungsträgern (SGB II / XII) und Wohnungsunternehmen** werden jeweils über Abfragetabelle per E-Mail erfragt und weitergeleitet. Erfragt werden lediglich Wohnort, Wohnfläche und Miete (keine Namen, keine Adressen, keine personenbezogenen Daten). Der Aufwand für den Auftraggeber beschränkt sich auf die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Stellen und das Weiterleiten von E-Mails. Die Ansprechpartner von empirica stehen vor, während und nach der Bearbeitung immer für Rückfragen und Beratungen zur Verfügung.

Daten von Dritten

Nach mehreren Aktualisierungen kann es irgendwann sinnvoll sein, die Homogenität der **Vergleichsräume zu überprüfen**. Bei Bedarf können außerdem **Abstimmungs- bzw. Präsentationstermine** vor Ort beauftragt werden.

Aktualisierungen und Vor-Ort-Termine

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

Angemessene
Wohnungsgrößen

Zur Einschätzung des Preisniveaus für z. B. 50 m² große Wohnungen wäre es zu eng gefasst, nur die „genau 50 m² großen“ Wohnungen zu betrachten. Stattdessen müssen Wohnungsgrößenklassen gebildet werden. In den folgenden Auswertungen wird grundsätzlich eine Bandbreite von +/-5 m² um den vorgegebenen Wert zugrunde gelegt. Das Preisspektrum aller „ca. 50 m² großen Wohnungen“ stellt hier genau genommen das Preisspektrum aller 45 bis unter 55 m² großen Wohnungen dar. (Bemerkung: Diese m²-Werte dürfen nicht mit den Werten zur Definition der physischen Angemessenheit verwechselt werden. Wenn man Wohnungen „bis 50 m²“ für angemessen hält, dann dürfen zur Darstellung des Mietspektrums nicht die Mieten „aller Wohnungen bis 50 m²“ in die Auswertung einfließen, also z. B. nicht die Mieten für 20-m²-Wohnungen. Vielmehr geht es darum, als Mietobergrenze festzulegen, was denn die maximal zulässigen ca. 50 m² großen Wohnungen kosten. Eine gleich große Abweichung nach unten und auch nach oben vom eigentlichen Zielwert „50 m²“ stellt sicher, dass keine statistischen Verzerrungen hinsichtlich des Medians bei der Preisbeurteilung auftauchen²⁷)

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/m²“.

Einheit des
Richtwerts

²⁷ Da aus allen Wohnungen mit 45 m² bis unter 55 m² nur das untere Preissegment betrachtet wird, sind dies – bei sonstiger Gleichheit der Wohnungen – tendenziell weiterhin eher die kleineren Wohnungen dieses Größenspektrums, also vor allem die bis zu 50 m² großen Wohnungen.

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

Wenn einzelne Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung aufgefordert werden, kann dies den Umzug in eine kostengünstigere Wohnung erforderlich machen. Dazu muss der **Umzugsradius** definiert werden, innerhalb dessen der Bedarfsgemeinschaft ein Umzug **zugemutet** werden kann (**räumliche Angemessenheit**). 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 also einen **zusammenhängenden** Umkreis um den derzeitigen Wohnort bilden, z.B. das Gemeindegebiet, in dem die Bedarfsgemeinschaft derzeit wohnt.²⁸
- Ein Vergleichsraum muss **ausreichend groß** sein: Erforderlich ist ein Raum der Mietwohnbebauung, in dem es ausreichend viele anmietbare Wohnungen gibt, so dass genug Mieten bekannt sind, um statistisch relevante Aussagen treffen zu können. Falls die **Fallzahl** in einzelnen, z.B. ländlichen, Gemeinden nicht ausreicht, können benachbarte Gemeinden zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden. Diese müssen ebenfalls räumlich aneinandergrenzen. Durch die Beachtung der Fallzahl verfügbarer Mietwohnungen je Vergleichsraum wird ein statistisch ausreichend großer Raum der Mietwohnbebauung gebildet.
- Gemeinden, die zu einem Vergleichsraum zusammengefasst werden, sollten hinsichtlich ihrer Lagekriterien und Infrastrukturausstattung **vergleichbar** (homogen) sein. **Homogenität** ist aber keine eindeutig messbare Kategorie. Die Grenzen sind fließend. Aber attraktive Lagen sind teurer als unattraktive Lagen. Daher sind kleinräumige Marktmieten ein guter Indikator für **Homogenität**. Umgekehrt gilt auch: Vergleichsräume mit größeren Mietunterschieden sind offensichtlich nicht homogen – sonst gäbe es kein Mietgefälle.

Räumliche Nähe

Ausreichend großer
Raum der Miet-
wohnbebauung

Homogenität des
Vergleichsraums

Wenn das **Mietgefälle** zwischen Kommunen desselben Vergleichsraums groß ist, können Bedarfsgemeinschaften nur in den günstigen Gemeinden angemessene Wohnungen finden. Jede Aufforderung zur Kostensenkung würde damit tendenziell die soziale Segregation verstärken („Ghettobildung“). Zur Vermeidung eines solchen Rutschbahneffekts in bestimmte Kommunen ist es daher wichtig, **nur Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau**

²⁸ Diesen Grundsatz bei der Vergleichsraumbildung verfolgt empirica schon immer. Er wurde inzwischen auch vom BSG formuliert: vgl. BSG-Urteil B14 AS 41/18 R vom 30.01.2019.

zu einem Vergleichsraum zusammenzufassen. Das gilt übrigens für *alle* Mietobergrenzen - unabhängig vom verwendeten KdU-Konzept!

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

Drei Grundsätze der Vergleichsraum-bildung (empirica)

- (1) Als Indikator für einen ausreichend großen Raum der Mietwohnbebauung: Mindestfallzahl von **500 Mietwohnungsangeboten** je Vergleichsraum
- (2) Als Indikator für die räumliche Nähe: Ggf. Zusammenfassung **benachbarter Gemeinden** zu einem Vergleichsraum
- (3) Als Indikator für die Homogenität innerhalb eines Vergleichsraums: Nur Zusammenfassung von Gemeinden mit ähnlichem Mietniveau (**Mietgefälle** zwischen den Kommunen möglichst nicht mehr als **1 Euro/m²**).

Eine Einteilung in verschiedene Vergleichsräume erfolgt in städtischen und ländlichen Regionen analog.²⁹ Die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden oder Stadtteile zu einem Vergleichsraum erfolgt in Absprache mit dem Auftraggeber, um sein Ortswissen über **sozialräumliche Bezüge** (Schulen, Arbeitsplätze, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) mit einzubeziehen. Wenn es kein größeres Mietgefälle gibt, kann der gesamte Landkreis oder das gesamte Stadtgebiet als ein einziger Vergleichsraum angesehen werden.³⁰ Bei einem größeren Mietgefälle empfiehlt sich die Vergleichsraumbildung, so dass in jedem Vergleichsraum Richtwerte gelten können, die auch wirklich die *lokalen* Verhältnisse widerspiegeln.

Bei Aktualisierungen von Angemessenheitsgrenzen werden die Wohnungsgrößenklassen und **Vergleichsräume** in der Regel **beibehalten**, damit sich Mietobergrenzen nur ändern, sofern sich auch die Mieten seit der letzten Auswertung verändert haben. Allerdings können sich die Mietniveaus von Kommunen desselben Vergleichsraums im Laufe der Zeit auseinander entwickeln. Es kann daher sinnvoll sein, die **Homogenität** der Vergleichsräume ab und an zu **überprüfen**, damit es nicht zu unerwünschten „Rutschbahneffekten“ durch Umzugsketten in die jeweils billigsten Gemeinden kommt.

Datengrundlage sind die in der empirica-systeme Marktdatenbank³¹ 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 50 erreicht wird. Das Ergebnis wird tabellarisch und kartografisch dargestellt, so dass Mietgefälle leicht sichtbar werden.

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)

Angemessene Wohnqualität

²⁹ Auch eine Großstadt ist nicht immer homogen: Wenn es besonders teure Stadtteile gibt, führt ein einheitlicher Richtwert (1 Vergleichsraum) dazu, dass nur in bestimmten Stadtteilen angemessene Wohnung zu finden sind. Um dies zu vermeiden, kann man mehrere Vergleichsräume bilden: Dann gelten in teuren Stadtteilen höhere Richtwerte, sodass auch hier angemessene Wohnungen zu finden sind.

³⁰ Ohne größeres Mietgefälle hätten ohnehin alle Kommunen und Stadtteile ähnliche Richtwerte.

³¹ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank, vgl. im Anhang-Kap. 2.2.

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.³² Dies soll über die Festlegung einer Mietobergrenze erreicht werden: Wohnungen bis zur Mietobergrenze gelten dann als angemessen, teurere Wohnungen als unangemessen.

Wo diese Grenzen des unteren Wohnungsmarktsegments verlaufen, hat der Gesetzgeber leider nicht konkretisiert. Es gibt keine offizielle Definition, welcher Wohnstandard „einfach“ und welcher „gehoben“ ist. Die Grenzen sind fließend, so dass selbst dann, wenn alle Wohnwertmerkmale aller Wohnungen bekannt wären, sich nicht jede Wohnung eindeutig einer der Kategorien „einfach“ oder „gehoben“ zuordnen ließe. Denn anders als beim Mietspiegel müssen bei der Angemessenheit ja nicht nur „typische“ Wohnungen beschrieben werden (und deren Miete beziffert werden), sondern es muss gerade **die Grenze** zwischen dem einfachen und dem gehobenen Standard definiert werden (etwa bei der Bewertung, wie viele Quadratmeter mehr Balkon ein älteres Baualter kompensieren, um weiterhin zum gehobenen Standard zu zählen). Die Bewertung würde zudem regional unterschiedlich ausfallen (z. B. bei der Frage, ob ein kleiner Balkon nun zum einfachen oder gehobenen Standard zählt).³³

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

Zur Definition des unteren Wohnungsmarktsegments gibt es **verschiedenen Ansätze**: So gibt es Konzepte, die für alle Haushaltsgrößen in allen Vergleichsräumen den *gleichen* Perzentilwert der Angebotsmieten festlegen (z. B. 33 %). Andere Konzepte berechnen den Perzentilwert anhand einer Formel (in die z. B. auch die Zahl der Arbeitslosen einfließt). Andere wiederum werten erst Bestandsmieten aus und prüfen dann zum Schluss, welchem Perzentilwert dies entspricht (und bewertet alles ab 3 % als ausreichend hoch). Ein gesetztes Perzentil wird teilweise als zu willkürlich angesehen, ein berechnetes nach einer

³² „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.

³³ Unstrittig ist lediglich ein gewisser physischer Mindeststandard (wie das Vorhandensein von Heizung, WC und Bad), der deutschlandweit für jeden gilt, u.a. auch für Asylbewerber.

beliebigen Formel aber als begründet. Dabei wird übersehen, dass auch die Formel selbst eine willkürliche Setzung ist, die nicht vom Gesetzgeber stammt.

In der **Praxis der Wohnungsmarktbeobachtung** wird als unteres Wohnungsmarktsegment häufig das sog. „untere Drittel“ angesetzt. Aber auch Abgrenzungen z. B. beim unteren Fünftel (20 %) oder unteren Viertel (25 %) sind denkbar.³⁴ In Deutschland sind praktisch alle öffentlich inserierten und/oder von Wohnungsunternehmen angebotenen Wohnungen bewohnbar. Selbst eine Wohnung beim 5 %-Quantil hat meist schon eine Heizung und ein Bad. Bedarfsgemeinschaften werden also nie auf einen unzumutbar schlechten Standard verwiesen, wenn man ihnen ermöglicht, 20 %, 25 % oder 33 % der angebotenen Wohnungen anzumieten. Sie haben immer noch Auswahlmöglichkeiten.³⁵

Im **empirica-Konzept** wird die Obergrenze der qualitativen Angemessenheit so definiert, dass aus der Mietverteilung *aller* Wohnungsangebote einer Wohnungsgrößenklasse grundsätzlich *ein fester Anteil* als qualitativ angemessen angesehen wird (z B. das untere Drittel, also 33 %). Die Abgrenzung wird für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum *gleich* festgesetzt, damit allen Haushalten in allen Vergleichsräumen die *gleiche* relative Wohnqualität zusteht (relativ zum tatsächlichen Wohnungsangebot vor Ort). Außerdem wird darauf geachtet, dass die Richtwerte im Ergebnis für jede Wohnungsgrößenklasse in jedem Vergleichsraum innerhalb der vom BSG vorgegebenen Bandbreite liegen (Verfügbarkeit gegeben, aber kein gehobener Wohnstandard). Die Mietobergrenzen für verschiedene Wohnungsmarktabgrenzungen werden im Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica) in den Spalten ausgewiesen (Abbildung 13, Seite 14). Datengrundlage ist die empirica-systeme Marktdatenbank, in der auch Wohnmerkmale erfasst sind, die in der Anzeige erwähnt werden.³⁶

Die Festlegung der relevanten Spalte erfolgt **in Absprache mit dem Leistungsträger**, so dass angesichts des konkreten Wohnungsangebots vor Ort bis zu dieser Höchstmiete Wohnungen anmietbar sind, die einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.³⁷ Dies wird in Arbeitsschritt 4 sicherheitshalber noch einmal am aktuellen Markt überprüft (und die gewählte Abgrenzung vor Fertigstellung des Endberichts ggf. noch einmal angepasst). Wenn der Leistungsträger die zu diesem Richtwert anmietbaren Wohnungen für „zu gut“ hält, sollte er eine engere Abgrenzung wählen, wenn er sie für „zu schlecht“ hält, entsprechend eine großzügigere Abgrenzung (z. B. 40 %). Der *endgültige Bericht* enthält die Richtwerte der letztlich gewünschten Abgrenzung.

³⁴ 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). - 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 m² 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).

³⁵ Bei allen (!) Konzepten muss die Abgrenzung etwa zwischen dem 5. und dem 50. Perzentil liegen. Denn zu *noch niedrigeren* Richtwerten könnten praktisch keine und zu *noch höheren* Richtwerten auch Wohnungen des oberen Marktsegments angemietet werden.

³⁶ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank: vgl. im Anhang, ab Seite 33.

³⁷ 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.“

2.2 Details zu Arbeitsschritt 2: Eckwerte der empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Im Januar 2012 wurde sie von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-systeme GmbH umgestellt. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

Die empirica-systeme Marktdatenbank 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 Gemeindegemeindecodizes 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

Repräsentativität

sehr kurzzeitig eingestellte Angebote erfasst. Die empirica-systeme Marktdatenbank ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

In die empirica-systeme Marktdatenbank fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten werden dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist. Weitere Informationen stehen online zur Verfügung. Weitere Informationen zur Datenbank sind direkt bei empirica-systeme zu erfahren: www.empirica-systeme.de.

Transparenz und
Datenschutz

2.3 Details zu Arbeitsschritt 4: Plausibilisierung für Gelsenkirchen

2.3.1 Plausibilisierung durch zeitlichen Vergleich

Die Plausibilisierung der ermittelten Werte für angemessene Nettokaltmieten 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 Oktober 2017 bis September 2018 (Quartale IV/2017 bis III/2018) angeboten wurden (Aktualisierung 2018). Für die neuen Richtwerte wurde der Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2020 ausgewertet (Aktualisierung 2020). Abbildung 31 stellt die bisherigen Richtwerte (Aktualisierung 2018) den neuen Richtwerten (Aktualisierung 2020) gegenüber. Abbildung 32 zeigt die Differenz zwischen beiden Werten.

Zeitlicher Vergleich
in Gelsenkirchen

Abbildung 31: Neue Richtwerte (Aktualisierung 2020) im Vergleich zu den bisherigen Richtwerten (Aktualisierung 2018) in Gelsenkirchen

	Aktualisierung 2018					Aktualisierung 2020				
	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
Gelsenkirchen	270	330	400	480	550	280	340	420	500	610

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 9 (S. 14) im Bericht vom 05.06.2019 (Quartale IV/2017 bis III/2018); Aktualisierung 2020: orange Spalten in Abbildung 13 (Quartale III/2019 bis II/2020) **empirica**

Abbildung 32: Veränderung der Mietobergrenzen in Gelsenkirchen (Aktualisierung 2018 zu Aktualisierung 2020)

Veränderung der Richtwerte 2018 zu 2020	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)					
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt	Mittel*
Gelsenkirchen	+10	+10	+20	+20	+60	+20

* Ungewichteter Mittelwert, gerundet auf 10er-Stelle.

Quelle: Aktualisierung 2018: Abbildung 9 (S. 14) im Bericht vom 05.06.2019 (Quartale IV/2017 bis III/2018); Aktualisierung 2020: orange Spalten in Abbildung 13 (Quartale III/2019 bis II/2020) **empirica**

Plausibilisierung: Die Differenz zwischen den alten und den neuen Werten zeigt Abbildung 32. Die Richtwerte steigen je nach Haushaltsgröße um +10 bis +60 Euro; sie liegen damit im ungewichteten Mittel um +20 Euro höher als bisher. Dies ist angesichts der allgemeinen Mietsteigerung in Gelsenkirchen durchaus plausibel, denn die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößenklassen in Gelsenkirchen ist seit der letzten Auswertung gestiegen (zwischen dem 1. Quartal 2018 und dem 4. Quartal 2019 um +0,30 Euro/m², vgl. Abbildung 29, Seite 31). Für eine Wohnfläche von 80 m² macht dies überschlüssig eine Erhöhung um rund +25 Euro pro Monat aus. Daher ist eine entsprechende Erhöhung der Richtwerte in Gelsenkirchen erforderlich und plausibel.

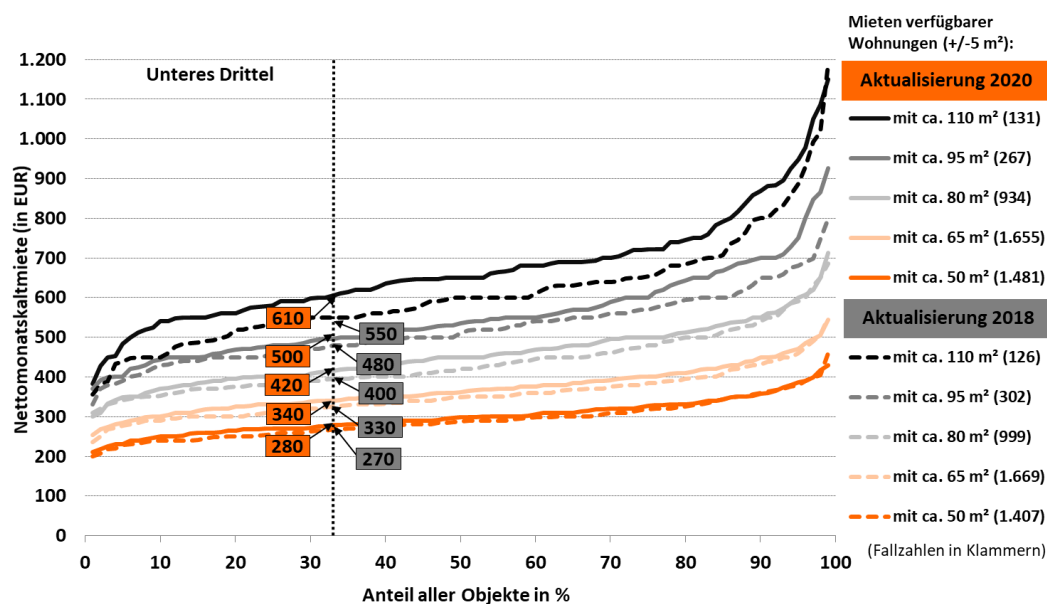
Zeitliche
Plausibilisierung
in Gelsenkirchen

Abbildung 33 stellt zudem detailliert dar, wie sich das Mietspektrum der *einzelnen Wohnungsgrößenklassen* verändert hat: Dargestellt sind die Kurvenverläufe der Aktualisierung 2018 (gestrichelt) und der Aktualisierung 2020 (durchgezogen).

In Gelsenkirchen zeigt sich, dass sich das Mietspektrum für alle Wohnungsgrößen nach oben geschoben hat: Für alle Wohnungsgrößenklassen liegen die durchgezogenen Kurven (2020) *über* den gestrichelten Kurven (2018).³⁸

Fazit: Die Mieten in Gelsenkirchen sind seit der letzten Auswertung für alle Wohnungsgrößenklassen deutlich angestiegen, vor allem die für große Wohnungen. 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**.

³⁸ Die durchgezogenen Linien entsprechen den Linien in Abbildung 12 (Seite 15).

Abbildung 33: Veränderung des Mietspektrums, Gelsenkirchen, 2018 bis 2020*

* Wohnungsgrößen +/- 10 m². – Auswertungszeiträume: Aktualisierung 2018: Quartale IV/2017 bis III/2018 (gestrichelte Linien), Aktualisierung 2020: Quartale III/2019 bis II/2020 (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-systeme Marktdatenbank. Sie enthält Informationen über die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale der angebotenen Wohnungen in dem Umfang, wie sie im Anzeigentext erwähnt sind.³⁹

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

³⁹ Details zur empirica-systeme Marktdatenbank: vgl. im Anhang, ab Seite 33.

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.⁴⁰ Das Vorhandensein dieser beiden Ausstattungsmerkmale ist so selbstverständlich, dass es in den Wohnungsanzeigen erst gar nicht erwähnt wird.⁴¹ 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 35).

Abbildung 34 und Abbildung 35 zeigen die Ergebnisse – hier am Beispiel der ca. 50 m² großen Wohnungen in Gelsenkirchen“, die im Zeitraum 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 gemäß der empirica-systeme Marktdatenbank öffentlich inseriert angeboten wurden.

Lesehilfe zu Abbildung 34: Überschrift: Für ca. 50 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen liegt die ermittelte Mietobergrenze bei 280 Euro (vgl. Grundsicherungsrelevanter Mietpiegel, Abbildung 13, Seite 14). 1. Zeile: Der Auswertung liegt eine Fallzahl von 1.481 zugrunde (vgl. Abbildung 9). Von diesen 1.481 Angebotsfällen werden 561 zu einer Miete bis maximal 280 Euro angeboten (38 %): Denn dies ist ja die Mietobergrenze, bis zu der wunschgemäß etwa ein Drittel aller Wohnungen angemessen sein soll.⁴² 3. Zeile: Die 1.481 ausgewerteten Angebote stammen aus der empirica-systeme Marktdatenbank und können daher auch differenziert nach Wohnungsmerkmalen ausgewertet werden. Spalte „Wohnungsmerkmale“: Aufgelistet sind Merkmale, die in den Wohnungsanzeigen zur Wohnungsbeschreibung erwähnt werden. Die Spalten „Anzahl“ sagen aus, wie viele ausgewertete Wohnungsangebote aus der empirica-systeme Marktdatenbank (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze*) mit dieser Angabe inseriert wurden. Die Spalten „Anteil“ sagen aus, wie viel Prozent (*aller bzw. aller mit einer Miete unterhalb der ermittelten Mietobergrenze; Summe = „100 %“*) über dieses Merkmal (mindestens) verfügen.⁴³ 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 (grün) verfügen angemessene Wohnungen *relativ häufig* über dieses Merkmal; bei negativer Differenz (rot) hingegen *relativ selten*. **Kleine Differenzen von bis zu +/- 5 Prozentpunkten können Zufallsschwankungen sein und sind daher vernachlässigbar.**

⁴⁰ Zur Badausstattung des gesamten Mietwohnungsbestands vor Ort: vgl. Abbildung 8 (Seite 5).

⁴¹ Ein Vermieter würde eher als Besonderheit angeben: „ohne Toilette“, „Toilette im Treppenhaus“ oder „ohne Bad und Dusche“, um unnötige Wohnungsbesichtigungen zu vermeiden. Man kann davon ausgehen, dass praktisch alle in der empirica-systeme Marktdatenbank erfassten Mietwohnungen über Badewanne/Dusche und Toilette verfügen.

⁴² Es handelt sich hier um etwas mehr als 33 % der Wohnungsangebote, weil die Mietspektrenkurve an dieser Stelle eine „Stufe“ aufweist (Abbildung 12, Seite 15): Es gibt viele Wohnungen für genau 280 Euro, so dass mehr als genau 33 % als angemessen gelten.

⁴³ Alle Fallzahlen sind Mindestangaben. Zusätzlich könnten die Wohnungen ohne Angabe im Inserat zu diesem Merkmal („k.A.“) über dieses Merkmal verfügen sowie auch Wohnungen, die nicht öffentlich inseriert wurden (z. B. von Wohnungsunternehmen oder durch Supermarktaushänge etc.).

Abbildung 34: Qualitätsbeschreibung angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Gelsenkirchen, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen (alle Wohnungen vs. Wohnungen im unteren Marktsegment)						
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche in Gelsenkirchen						
Wohnungsmerkmale		alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 280 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)*
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen		1.481		561		
Größenklasse	45 bis unter 50 m ²	642	43%	335	60%	17%
	50 bis unter 55 m ²	839	57%	226	40%	-17%
		1.481	100%	561	100%	
Anzahl Zimmer	1	136	9%	55	10%	1%
	2	1.135	77%	447	80%	3%
	3	205	14%	56	10%	-4%
	4	/	0%	/	0%	0%
		1.476	100%	558	99%	
Baujahresklasse	bis 1949	229	15%	108	19%	4%
	1950er-Jahre	541	37%	185	33%	-4%
	1960er-Jahre	123	8%	37	7%	-1%
	1970er-Jahre	50	3%	22	4%	1%
	1980er-Jahre	19	1%	7	1%	0%
	1990er-Jahre	37	2%	14	2%	0%
	2000er-Jahre	6	0%	/	0%	0%
	2010er-Jahre und später k.A.	7	0%	/	1%	1%
		1.481	100%	561	100%	
Befeuern der Heizung	Gas	727	49%	293	52%	3%
	Öl	24	2%	8	1%	-1%
	Alternativ	5	0%	/	0%	0%
	Elektro	54	4%	28	5%	1%
	Kohle	0	0%	0	0%	0%
	k.A.	671	45%	231	41%	-4%
		1.481	100%	561	100%	
Heizungssystem	Zentral	919	62%	338	60%	-2%
	Etage	134	9%	64	11%	2%
	Zimmer	32	2%	17	3%	1%
	k.A.	396	27%	142	25%	-2%
		1.481	100%	561	100%	
Postleitzahl- bezirke	45879	73	5%	29	5%	0%
	45881	183	12%	81	14%	2%
	45883	84	6%	19	3%	-3%
	45884	67	5%	23	4%	-1%
	45886	95	6%	24	4%	-2%
	45888	162	11%	74	13%	2%
	45889	78	5%	31	6%	1%
	45891	92	6%	25	4%	-2%
	45892	98	7%	62	11%	4%
	45894	107	7%	25	4%	-3%
	45896	139	9%	57	10%	1%
	45897	62	4%	25	4%	0%
45899	241	16%	86	15%	-1%	
		1.481	100%	561	100%	

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 280 Euro (vgl. Abbildung 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 280 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 280 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Im Ergebnis wird am Beispiel der in Gelsenkirchen öffentlich inserierten ca. 50 m² großen Wohnungen deutlich, dass „verfügbare Wohnungen mit einer Miete bis zu 280 Euro“ im Vergleich zu „allen verfügbaren Wohnungen“ (gemäß dunkelgrüner Markierung in Abbildung 34) *überdurchschnittlich häufig*

Qualitätsmerkmale in
Gelsenkirchen

- nur 45 bis unter 50 m² Wohnfläche haben; dass aber von den öffentlich inserierten angemessenen Wohnungen immerhin 40 % auch *mehr als 50 m²* Wohnfläche haben;

Außerdem wurden 60 % aller angemessenen Wohnungen mit der Angabe „Zentralheizung“ und keine angemessene Wohnung mit dem Hinweis auf einen Kohleofen angeboten.⁴⁴ Abbildung 34 zeigt auch, dass in allen Postleitzahlbezirken im Stadtgebiete Gelsenkirchen angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden, und dies zu ähnlichen Anteilen wie überhaupt Wohnungen dort angeboten wurden. Eine erhöhte Konzentration angemessener Wohnungen auf bestimmte Stadtteile („Ghettoisierung“) ist nicht zu befürchten.

Abbildung 35: Besondere Ausstattungsmerkmale angemessener Mietwohnungen für 1-Personen-Haushalte, Gelsenkirchen, 2020*

Fallzahlen verfügbarer Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen					
Wohnungen mit ca. 50 m ² Wohnfläche in Gelsenkirchen					
Wohnungsmerkmale	alle verfügbaren Wohnungen		davon bis max. 280 Euro (=angemessen für 1PHH)		Differenz des Anteils (%-Punkte)
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
ausgewertete Wohnungen	1.481		561		
Gäste-WC	12	1%	5	1%	0%
Bad mit Fenster	675	46%	259	46%	0%
Bad mit Wanne	841	57%	314	56%	-1%
Balkon/Terrasse	445	30%	106	19%	-11%
Garten/-anteil/-nutzung	459	31%	167	30%	-1%
Aufzug	93	6%	35	6%	0%
barrierefrei	32	2%	12	2%	0%
Fliesenboden	413	28%	166	30%	2%
Laminatboden	679	46%	229	41%	-5%
Parkettboden	26	2%	/	1%	-1%
Teppichboden	8	1%	/	1%	0%
Einbauküche inklusive	191	13%	62	11%	-2%
Dachgeschoss	370	25%	181	32%	7%
Neubau	12	1%	/	1%	0%
gepflegt	751	51%	293	52%	1%
neuwertig	17	1%	5	1%	0%
renoviert	465	31%	159	28%	-3%
saniert	274	19%	90	16%	-3%
Parkmöglichkeit	191	13%	55	10%	-3%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020; / = geringe Fallzahl (< 5). – Richtwert für 1-Personen-Haushalte: 280 Euro (vgl. Abbildung 13). – In **Rot**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 280 Euro *relativ selten*. – In **Grün**: Über dieses Merkmal verfügen Wohnungen mit Mieten bis 280 Euro *relativ häufig*.

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

⁴⁴ Vom gesamten Mietwohnungsbestand in Gelsenkirchen hatten schon 2011 nur 1,8 % keine Heizung und nur 3,2 % kein Bad und/oder kein WC (vgl. Abbildung 8, Seite 5, Quelle: Zensus 2011).

Abbildung 35 nennt weitere Ausstattungsmerkmale, auf die im Anzeigentext verwiesen wird.

Die dunkelrote Markierung der letzten Spalte (d. h. ein Wert unter -5 %) weist am Beispiel der ca. 50 m² 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 einen Balkon bzw. eine Terrasse verfügen.

Fazit: Die Mietobergrenze von 280 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 1-Personen-Haushalte angemessenen verfügbaren Wohnungen haben dennoch *mindestens*⁴⁵ 41 % Laminatboden, *mindestens* 30 % Garten, *mindestens* 19 % Balkon/Terrasse, *mindestens* 11 % eine Einbauküche und *mindestens* 10 % eine Parkmöglichkeit. Alle hier beschriebenen Wohnungen verfügen über ca. 50 m² Wohnfläche (genauer: 45 bis unter 55 m²), liegen in Gelsenkirchen und waren im Auswertungszeitraum für maximal 280 Euro anmietbar.

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

Besondere Ausstattungsmerkmale in Gelsenkirchen

Ergänzung: Von den ausgewerteten im Auswertungszeitraum in Gelsenkirchen öffentlich inserierten Wohnungen wurden 30 % mit der Angabe „renoviert“ und 2 % mit der Angabe „nicht renoviert“ inseriert. Der überwiegende Teil (68 %) wurde ohne Hinweis auf den Renovierungsstatus angeboten (vgl. Abbildung 36).

Abbildung 36: Verfügbare Wohnungen in Gelsenkirchen* nach Renovierungsstatus

Verfügbare Wohnungen	davon renoviert					
	ja		nein		k.A.	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
insgesamt	2.244	30%	177	2%	5.034	68%

* Auswertungszeitraum: Quartale III/2019 bis II/2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

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 13, 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: Wenn man im Internet nach angemessen großen, anmietbaren **Wohnungen**

⁴⁵ 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.

mit Mieten unterhalb der ermittelten Richtwerte sucht, findet man konkrete Wohnungsangebote vor Ort und erhält anhand der Beschreibung und der Fotos einen gewissen Eindruck von der Qualität der angebotenen Wohnungen. Eine Online-Überprüfung simuliert damit zu jedem beliebigen Zeitpunkt die **Suche einer Bedarfsgemeinschaft nach einer angemessenen Wohnung**. Daher empfiehlt sich auch für Leistungsträger und Sozialgerichte, eine solche Online-Überprüfung der Verfügbarkeit angemessener Wohnungen regelmäßig vorzunehmen.⁴⁶

Die nachfolgende Tabelle enthält **Beispiele** von angemessenen Wohnungen **am Stichtag**: Diese Angebote gab es vor Ort bereits an nur *einzelnen* Stichtagen. Aber Achtung: Falls hier für bestimmte Haushaltsgrößen oder Vergleichsräume keine Wohnung aufgelistet sein sollte, bedeutet dies nicht, dass hier *grundsätzlich* keine angemessenen Wohnungen verfügbar wären! Denn erstens lassen sich angemessene Wohnungen nicht nur online finden (sondern z. B. auch durch die Direktansprache von Wohnungsunternehmen), und zweitens werden nicht *überall* und *jeden Tag* Wohnungen in *allen* Größen angeboten.⁴⁷ Erst wenn für eine bestimmte Haushaltsgröße in einem bestimmten Vergleichsraum zwar immer wieder Wohnungen in angemessener Größe gefunden werden, aber keine mit ausreichend niedriger Miete, erst dann wäre dies ein Indiz dafür, dass die Mietobergrenzen tatsächlich (inzwischen) zu niedrig gewählt sind!

In der Praxis hat eine Bedarfsgemeinschaft daher mehrere Monate Zeit, eine entsprechende Wohnung zu finden. Aber wie folgende Auflistung zeigt, könnten auch schon an nur einem beliebigen Stichtag angemessene Wohnungen verfügbar sein. Im Folgenden werden daher **beispielhaft Wohnungsangebote aus verschiedenen Vergleichsräumen** mit Anzeigentext aufgelistet, deren Größe angemessen ist und deren Monatsnettokaltmiete gleichzeitig unter dem ermittelten Richtwert liegt (Abbildung 37 ff.). Diese Positiv-Beispiele zeigen, dass *auch zu einem beliebigen späteren Stichtag* nach Ermittlung der Richtwerte vor Ort angemessene Wohnungen öffentlich inseriert angeboten wurden und welche Wohnqualität diese haben.

Verfügbarkeit in Gelsenkirchen: Zu den oben ermittelten Richtwerten in Gelsenkirchen (vgl. orange markierte Werte in Abbildung 13, Seite 14) wurden kurz vor Abgabe des Berichtsentwurfs, nämlich am 25.09.2020 für alle Haushaltsgrößen angemessene Wohnungen bereits auf einschlägigen Internetportalen gefunden (vgl. Abbildung 37 ff.).

Konkrete Verfügbarkeit in Gelsenkirchen

Lesehilfe: In Abbildung 37, erste Zeile, wird z. B. eine Wohnung im Ortsteil Gelsenkirchen-Horst angeboten, die für eine Person angemessen groß (also etwa über 50 m² Wohnfläche verfügt), aber nicht zu teuer ist (also für maximal 280 Euro angeboten wird). Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1958 mit 58 m² Wohnfläche, die für 268 Euro angemietet werden kann. Die Wohnung verfügt über ein gefliestes Tageslichtbad, eine Küchenzeile mit Fliesenspiegel, isolierte Fenster, eine Satelliten-Anlage und einer Gas-Zentralheizung. 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 280 Euro für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften in Gelsenkirchen ist demnach ein praktikabler KdU-Richtwert. Zu dieser Miete sind angemessen große Wohnungen konkret verfügbar.

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

⁴⁷ Deshalb dauert eine Wohnungssuche typischerweise länger als nur einen Tag.

Abbildung 37: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 1-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2020

Wohnungen, die für eine Person angemessen groß ist (ca. 50 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Horst	280	58	268	1958	2	helles, gefliestes Tageslichtbad, Küchenzeile mit Fliesenspiegel, ISO-Fenster, digt. SAT-Anlage, Zentralheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Hassel	280	56	227	1949	2	renovierte Wohnung mit Laminat-/Fliesenboden, Tageslichtbad mit Wanne, Fernwärme	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Schalke	280	52	270	1951	2	Laminat-/Fliesenboden, Tageslichtbad mit Wanne, Zentralheizung (Gas), Keller	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

empirica

Abbildung 38: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 2-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2020

Wohnungen, die für zwei Personen angemessen groß sind (ca. 65 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Bulmke-Hüllen	340	69	330	1928	2	frisch gestrichen, Laminat-/Teppichboden, Küchenzeile, Esstisch, Tageslichtbad mit Dusche, Gasheizung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Resse	340	67	313	1965	3	Badezimmer mit Dusche, Abstellraum, Keller, Waschküche, Gartenmitbenutzung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Feldmark	340	67	325	1981	2	Laminat-/Fliesenboden, Tageslichtbad mit Badewanne, Zentralheizung (Gas)	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

empirica

Abbildung 39: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 3-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2020

Wohnungen, die für drei Personen angemessen groß sind (ca. 80 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Heßler	420	85	385	1954	3	Badezimmer und separates WC, Laminat-/PVC-Boden, Gas-Heizung, Keller	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Rotthausen	420	85	312,3		3	Laminat-/PVC-Boden, Tageslichtbad mit Wannen Nachtspeicheröfen	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Ückendorf	420	82	364	1912	3	Laminatboden, Bad mit Badewanne und Waschmaschinenplatz, Gas-Zentralheizung, Keller, Gemeinschaftsgarten	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

empirica

Abbildung 40: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 4-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2020

Wohnungen, die für vier Personen angemessen groß sind (ca. 95 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Schalke	500	98	460	1908	4	Laminatboden (Buche), Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Fernwärme, Keller, Mitbenutzung Innenhof	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Erle	500	98	457	1976	4	Wannenbad mit Dusche, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon, Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Neustadt	500	95	480		4	Wannenbad, Gäste-WC, Laminat-/Fliesenboden, Fernwärme-Heizung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

empirica

Abbildung 41: Online-Stichprobe angemessener verfügbarer Wohnungen für 5-Personen-Haushalte in Gelsenkirchen, 2020

Wohnungen, die für fünf Personen angemessen groß sind (ca. 110 m ²)								
Vergleichsraum	Ort	Richtwert	Wohnfläche	Kaltmiete	Baujahr	Zimmerzahl	Ausstattung/Beschreibung	Gefunden auf/am:
Gelsenkirchen	Feldmark	610	113	565		5	Laminat/Fliesenboden, Gas-Heizung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Bismarck	610	110	500	1949	3	Laminat-/Teppichboden, Tageslichtbad mit Wanne, Fernwärme-Heizung,	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)
Gelsenkirchen	Buer	610	108	564	1973	4	digitale Gemeinschafts-Sat-Anlage, Fernwärme-Heizung	www.immobilienscout24.de (25.09.2020)

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

empirica

2.4 Details zu Arbeitsschritt 5: Basistabelle für Gelsenkirchen zur Aktualisierung 2020

Abbildung 42: Basistabelle für Gelsenkirchen: Fallzahlen der ausgewerteten Wohnungsangebote (1.7.2019 bis 30.06.2020)

		Wohnungsangebote in der Stadt Gelsenkirchen (01.07.2019 bis 30.06.2020)																						Summe	kumu- lierte %
Ort	Miete	Größenklasse																							
		unter 35 m ²	35 bis unter 40 m ²	40 bis unter 45 m ²	45 bis unter 50 m ²	50 bis unter 55 m ²	55 bis unter 60 m ²	60 bis unter 65 m ²	65 bis unter 70 m ²	70 bis unter 75 m ²	75 bis unter 80 m ²	80 bis unter 85 m ²	85 bis unter 90 m ²	90 bis unter 95 m ²	95 bis unter 100 m ²	100 bis unter 105 m ²	105 bis unter 110 m ²	110 bis unter 115 m ²	115 bis unter 120 m ²	120 bis unter 125 m ²	125 m ² und mehr				
Stadt Gelsenkirchen	bis 100 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%
	über 100 bis 200 €	80	30	25	/	5	/	/	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147	2%
	über 200 bis 300 €	109	216	349	454	403	248	131	48	24	8	/	/	-	/	-	-	-	-	-	-	-	-	1.993	29%
	über 300 bis 400 €	-	12	63	178	400	604	665	421	283	175	87	31	7	6	/	/	/	-	-	-	-	-	2.936	68%
	über 400 bis 500 €	-	-	/	6	30	64	153	201	270	260	189	90	72	19	16	/	/	/	/	-	-	-	1.382	87%
	über 500 bis 600 €	-	-	-	-	/	/	16	15	42	85	89	73	60	37	34	20	15	7	5	7	7	509	93%	
	über 600 bis 700 €	-	-	-	-	-	-	-	/	7	10	21	26	24	22	19	24	25	10	17	22	231	97%		
	über 700 bis 800 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	/	/	8	/	8	10	12	10	14	26	102	98%		
	über 800 bis 900 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	/	/	7	/	/	6	29	57	99%	
	über 900 bis 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	/	/	/	-	/	26	33	99%	
	über 1.000 €	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	/	-	-	/	/	/	/	/	/	5	47	65	100%	
	Gesamt		189	258	439	642	839	921	966	689	626	543	391	224	177	90	88	69	62	35	50	157	7.455	-	
davon EZFH*		-	/	-	/	-	-	-	/	/	-	/	-	/	/	5	/	5	/	5	33	65			

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

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

Lesebeispiel: Angebotsmieten für ca. 65 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen

Dunkelorange: Die dunkelorange markierten Felder beinhalten die Fallzahlen der ausgewerteten Mietwohnungsangebote für ca. 65 m² große Wohnungen (d. h. mit „60 m² bis unter 70 m²“). In der Summe ergibt sich eine Fallzahl von 1.655 ca. 65 m² großen Wohnungen (966+689= 1.655). Auf diese Fallzahl wird auch in Abbildung 9, Seite 9 und in Abbildung 12, Seite 12 (Legende) verwiesen.

Hellorange: Die meisten dieser 1.655 Wohnungen kosten zwischen 300 und 500 Euro (vgl. auch Verlauf der orangenen Linie in Abbildung 12, Seite 12). Genau 33 % dieser 1.655 Wohnungen kosten bis zu 340 Euro (vgl. Kasten in Abbildung 12, Seite 12). Dies wäre ein möglicher Richtwert für 2-Personen-Haushalte: Zu ihm waren im Auswertungszeitraum ca. 65 m² große Wohnungen in Gelsenkirchen verfügbar, aber nicht alle ca. 65 m² großen Wohnungen fielen darunter, sondern nur Wohnungen des unteren Wohnungsmarktsegments.

3. Anhang zu Kap. 4 (Beurteilung der Angemessenheit)

3.1 Anhang zu Kap. 4.1 (Zeitlicher Vergleich der Ergebnistabellen)

3.1.1 Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2018

Abbildung 43: Ergebnistabellen in 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
Gelsenkirchen	270	330	400	480	550

(b) Mittlere kalte 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	70	90	110	120	130	60	80	90	110	120

(c) Grenzwert für auffallend hohe kalte 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	110	140	170	190	210	110	130	150	190	210

(d) Grenzwert für auffallend niedrige kalte 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	40	40	50	60	70	30	40	50	50	60

Quelle: **Aktualisierung 2018**, a.a.O, Bericht vom 5.6.2019, dort Abb. 13 (S. 19): * Grundsichersrelev. Miet-
spiegel (empirica), Quartale IV/2017 bis III/2018, unteres Drittel. ** Median für eine angemessen große Woh-
nung. *** 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. - ** ** Halber Median für eine ange-
messenen große Wohnung. - Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

empirica

Abbildung 44: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsen-
kirchen (Stand 2018)

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

Quelle: Werte in Abbildung 43a plus Werte in Abbildung 43c links

empirica

3.1.2 Ergebnistabellen in Gelsenkirchen, Stand 2020

Abbildung 45: Ergebnistabellen in Gelsenkirchen (Stand 2020)

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

	Angemessene Nettokaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	280	340	420	500	610

(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	70	90	110	120	130	70	80	90	110	130

(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	110	140	180	190	210	110	140	150	190	210

(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	40	50	60	60	70	30	40	50	60	60

Quelle: vgl. Abbildung 26 (S. 27): * Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (empirica), unteres Drittel - ** Median für eine angemessen große Wohnung - *** 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 - ** ** Halber Median für eine angemessen große Wohnung - Alle Werte auf 10 Euro gerundet.

Quellen: (a) empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank); Quartale III/2019 - II/2020; (b-d): Quelle: Integrationscenter für Arbeit Gelsenkirchen - das Jobcenter/Stadt Gelsenkirchen Referat Soziales (SGB II/SGB XII) zweites Quartal 2020 (SGB II) bzw. Juli 2019 bis Juni 2020 (SGB XII); eigene Auswertungen empirica

Abbildung 46: Richtwerttabelle für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2020)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	350	430	530	620	740

Quelle: Werte in Abbildung 45a plus Werte in Abbildung 45c

empirica

3.1.3 Veränderung der Ergebnisse in Gelsenkirchen, 2018 zu 2020

Abbildung 47: Differenz der neuen Ergebnistabellen (2020) zu den Ergebnistabellen (2018) in Gelsenkirchen

(a) Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten:*

Veränderung der Richtwerte 2018 zu 2020	Angemessene Netto-Monatskaltmiete (Euro/Wohnung)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+10	+10	+20	+20	+60

(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	0	0	0	0	+10	0	0	0	+10

(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	0	0	+10	0	0	0	+10	0	0	0

(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	0	+10	+10	0	0	0	0	0	+10	0

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 43 und Abbildung 45

empirica

Abbildung 48: Veränderung der Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten in Gelsenkirchen (Stand 2018 zu Stand 2020)

	Angemessene Bruttomonatskaltmieten (Euro)				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
Gelsenkirchen	+10	+10	+20	+20	+60

Quelle: Differenz zwischen Abbildung 44 und Abbildung 46

empirica

3.2 Anhang zu Kap. 4.2 (Mögliche Prüfschemata)

Die ermittelten Mietobergrenzen und Auswertungen der kalten und warmen Nebenkosten 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 für Unterkunft und Heizung setzt sich dabei aus drei Komponenten zusammen: Der Grundmiete (Nettokaltmiete), den Betriebskosten („kalte Nebenkosten“) und den Heizkosten („warme Nebenkosten“) eines Haushalts. Die Grundmiete stellt den Marktpreis des angemieteten Wohnstandards zum Zeitpunkt der Anmietung dar (Mietvertrag), während die Nebenkosten erst durch Nutzung der Wohnung anfallen und ihre tatsächliche Höhe nur im Nachgang festgestellt werden kann (Jahresabrechnung). Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass die Grundmiete mit steigender Wohnqualität steigt, während die Nebenkosten auch von Faktoren bestimmt werden, die nicht mit dem Wohnwert zusammenhängen (z. B. Grundsteuer, Versicherungen, Heizungsart).

Wenn ein Grenzwert für kalte und warme Nebenkosten ermittelt wurde, stellt sich zum Schluss die Frage, wie der Leistungsträger auf Basis dieser Informationen die Angemessenheit des Bedarfs für Unterkunft und Heizung *in einem konkreten Fall* beurteilen soll. Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf jeden Fall angemessen, wenn alle drei Komponenten für sich genommen angemessen sind, d.h. wenn die Nettokaltmiete und die kalten Nebenkosten und die warmen Nebenkosten unter den jeweils ermittelten Richtwerten liegen. Und der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist natürlich auf keinen Fall angemessen, wenn jede der drei Komponenten schon für sich nicht angemessen ist.

Angemessenheitsprüfung in einem konkreten Fall

Offen ist aber die Frage, wie verfahren werden soll, wenn nur eine oder zwei dieser Komponenten nicht angemessen sind. Es muss entschieden werden, ob jede Komponente einzeln überprüft wird (und für sich genommen angemessen sein muss, damit die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe übernommen werden) oder ob Verrechnungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Eine Verrechnung einzelner Komponenten bedeutet, dass nicht ausgeschöpfte Nebenkosten für höhere Nettokaltmieten genutzt werden können – und umgekehrt.

Verschiedene Prüfschemata sind denkbar. Eine Auswahl wird im Folgenden dargestellt. Die endgültige Festlegung des Prüfschemas erfolgt durch den Leistungsträger. Sie hängt von den sozialpolitischen und sozialgesetzlichen Vorgaben sowie ggf. 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.

3.2.1 Komponentenprüfung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung können sehr einfach und zielführend auf ein angemessenes Maß beschränkt werden, wenn die drei Komponenten einzeln überprüft werden (ohne Verrechnungsmöglichkeit): Die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden allein anhand der Nettokaltmiete festgemacht (denn nur diese ermöglicht es, einen relativ gehobenen Wohnstandard auszuschließen). Nebenkosten werden hingegen in voller Höhe übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind (denn die Nebenkosten sind weitgehend unabhängig vom Wohnstandard und können vom Mieter durch sein Verhalten kaum beeinflusst werden, vgl. z.B. Grundsteuer und Heizölpreise). (Der Grenzwert für auffallend hohe Nebenkosten dient dabei als Nichtprüfungs-

grenze: Bei auffallend hohen Nebenkosten wird im Einzelfall überprüft, wie diese auffallend hohen Nebenkosten zustande kommen (Abrechnungsfehler?) und ob der Mieter die Kosten überhaupt durch sein Verhalten senken könnte. Falls nicht, werden sie dennoch in voller Höhe übernommen.

Prüfschema „Komponentenprüfung“:

1. Wenn die konkrete Nettokaltmiete eines Haushalts über den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 26a) liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.
2. Wenn die konkreten kalten Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegen (Abbildung 26c), erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.
3. Wenn die konkreten warmen Nebenkosten eines Haushalts über der Nichtprüfungsgrenze bzw. dem Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten liegen, erfolgt eine Einzelfallprüfung darüber, ob dies durch den Mieter zu verantworten ist.

Auswirkung: Bei der Beurteilung der Angemessenheit geht es im Sinne des Gesetzgebers vor allem darum, einen *gehobenen Standard* von der Kostenübernahme *auszuschließen*. Die entscheidende Größe ist daher allein die **Nettokaltmiete**. Denn nur sie spiegelt die *vom Markt bewertete Wohnqualität* der Wohnung wider. Nebenkosten fallen zusätzlich an. Die genaue Nettokaltmiete ist bereits vor Einzug *bekannt* (siehe Mietvertrag), so dass die Angemessenheit einer Wohnung von Anfang an feststeht. *Nebenkostenvorauszahlungen* werden übernommen, solange sie nicht auffallend hoch sind; *Nachzahlungen* auch, solange kein Verschulden des Mieters bekannt ist.⁴⁸ Die Jahresabrechnung über die tatsächlichen Nebenkosten, die ja immer nur zeitverzögert Auskunft gibt, wird nichts an der grundlegenden Angemessenheit der Wohnung ändern (sondern allenfalls eine Einzelfallprüfung über den Grund für die hohen Nebenkosten induzieren). So kann im Ergebnis ein Großteil der Nebenkosten ohne weitere Prüfung anerkannt werden und nur in Ausnahmefällen muss der Grund für auffallend hohe Nebenkosten in einer Einzelfallprüfung überprüft werden.⁴⁹

Vorteil: Nur bei diesem Prüfschema kann die Angemessenheit einer Wohnung *auch schon vor Einzug* und *ohne Kenntnis der Nebenkosten* beurteilt werden. Letztlich bedeutet die Begrenzung der Nebenkosten auf ein angemessenes Maß nur, dass überhaupt eine Kontrollmöglichkeit (z.B. gegen Wasserverschwendung durch den Mieter) besteht. Darüber hinaus können Nebenkosten, die auf Basis einer korrekten Abrechnung verlangt werden, wohl kaum als "unangemessen" bezeichnet werden.

⁴⁸ Das Risiko, dass die gesamten Wohnkosten nach Vorlage der Jahresabrechnung das Wohnbudget übersteigen, trägt jeder Mieter. Bedarfsgemeinschaften aber könnte man diese Sorge nehmen, wenn man zusichert, dass berechtigte Nebenkosten immer vom Jobcenter erstattet werden - auch die Nachzahlungen.

⁴⁹ Dies sollte einfach möglich sein, sobald die Nebenkostenabrechnung vorliegt: Dann lassen sich die einzelnen Positionen mit denen in anderen Abrechnungen vergleichen: Auffallend **hohe Kaltwasserkosten** könnte der Mieter ggf. durch sein Verhalten reduzieren, auffallend **hohe Grundsteuern** aber nicht. Und selbst bei hohen Kaltwasserkosten ginge es nur um eine Kostensenkungsaufforderung, die den **Wasserverbrauch auf ein angemessenes Maß beschränkt**. Eine solche Überprüfung würde nicht dazu führen, dass die gesamte Wohnung als unangemessen betrachtet wird.

Anmerkung: Teilweise wird *gegen* die Komponentenprüfung das Argument vorgebracht, bei einer Verrechnungsmöglichkeit der Nettokaltmiete mit den Nebenkosten ständen *insgesamt mehr* angemessene Wohnungen zur Verfügung, weil höhere Aufwendungen für die Unterkunft durch geringere Aufwendungen für die Heizung ausgeglichen werden können und umgekehrt. Diese Aussage stimmt so nicht: Bei der Komponentenprüfung können dafür im Gegenzug ja auch **Wohnungen mit hohen Nebenkosten** als angemessen gelten, ohne dass es zur Kostensenkungsaufforderung kommt (d.h. auch dann, wenn die Gesamtangemessenheitsgrenze überschritten würde). Diese muss man gegenrechnen. Anders ausgedrückt: Ob man die Angemessenheitsgrenzen so festlegt, dass das untere Viertel der **Nettokaltmieten** oder dass das untere Viertel der **Bruttowarmmieten** als angemessen gilt, ist mengenmäßig egal. Es mögen andere Wohnungen sein, die als angemessen gelten, aber ein Viertel bleibt ein Viertel! Die Zahl der angemessenen Wohnungen bleibt dieselbe. (Im Gegenteil, es könnte auch umgekehrt sein: Häufig werden nämlich zur Berechnung der Bruttokalt- oder Bruttowarmmietengrenzen jeweils nur die *mittleren* Nebenkosten zugrunde gelegt. Klar ist, dass dann rd. die Hälfte aller Wohnungen *höhere* Nebenkosten hat als angesetzt werden. Das heißt, bei rd. der Hälfte aller Wohnungen mit angemessener Nettokaltmiete wird die errechnete Bruttomietengrenze dennoch überschritten! In diesen Fällen wäre die Komponentenprüfung großzügiger.)

3.2.2 Verrechnung von Grundmiete und Nebenkosten

Alle Optionen *mit* Verrechnungsmöglichkeit hingegen haben einen gemeinsamen Nachteil: Die tatsächliche Höhe der Nebenkosten steht erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung fest, so dass die Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung immer nur *ex post* beurteilt werden kann. *Vor Einzug* sind nur die Nettokaltmiete und die vom Vermieter verlangten monatlichen Abschlagszahlungen laut Mietvertrag bekannt.⁵⁰ Wenn die Abschlagszahlungen (zu) gering angesetzt sind, können Nachzahlungen am Ende des Abrechnungsjahres dazu führen, dass die Bedarfe für Unterkunft und Heizung letztlich *doch nicht angemessen* sind. Ob also auch nach dem Einzug die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in voller Höhe anerkannt werden, kann der Bedarfsgemeinschaft genau genommen erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres verbindlich mitgeteilt werden.

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 (dies lässt sich schon vor Einzug beurteilen, ist aber vom Vermieter beeinflussbar), 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). Dieses Problem besteht bei allen Prüfschemata, die Verrechnungsmöglichkeiten anbieten.

⁵⁰ Vorjahresabrechnungen könnten gewisse Rückschlüsse zulassen, liegen aber nicht immer vor bzw. existieren bei Erstvermietungen von Neubauobjekten oder nach Sanierung gar nicht. In der Praxis erfolgt die Angemessenheitsprüfung daher meist nur auf Basis der verlangten Abschlagszahlungen. Deren Höhe wird vom Vermieter festgelegt, wobei er einen gewissen Anreiz hat, sie möglichst niedrig anzusetzen: Denn dass eine Bedarfsgemeinschaft nach einem Jahr aufgrund einer dann entsprechend höheren Nachzahlung tatsächlich zum Auszug aufgefordert wird, ist aus seiner Sicht derzeit doch unwahrscheinlich.

Nettokaltmiete mit kalten Nebenkosten (Bruttokaltmiete)

Wenn aus sozialpolitischen oder sozialgesetzlichen Gründen eine Verrechnungsmöglichkeit von *Nettokaltmiete* und *kalten Nebenkosten* erwünscht ist, dann wird die Bruttokaltmiete einer Bedarfsgemeinschaften überprüft (unabhängig davon, wie hoch Nettokaltmiete und kalte Nebenkosten im Einzelnen sind). Die Überprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin separat.

Die Bruttokaltmiete für eine Wohnung setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten (Betriebskosten) für diese Wohnung. Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten können *eng gefasst* werden oder *weit gefasst* werden, je nachdem ob als Richtwert für kalte Nebenkosten die mittleren kalten Nebenkosten, die Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten oder ein Wert dazwischen zugrunde gelegt werden.

Bruttokaltmiete

Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* sind relativ restriktiv in der Beurteilung von Angemessenheit: Wenn eine Bedarfsgemeinschaft mehr als die für die jeweilige Wohnungsgröße ermittelten *mittleren* kalten Nebenkosten zahlt (wie oben beschrieben trifft dies auf die Hälfte aller Wohnungen zu), werden die Unterkunftskosten nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn für die Wohnung eine entsprechend niedrigere Nettokaltmiete verlangt wird, d. h. wenn der Richtwert für angemessene Nettokaltmieten nicht voll ausgeschöpft wird, sondern die Bedarfsgemeinschaft qualitativ schlechter wohnt als für sie angemessen wäre.

Eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „eng gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und den *mittleren* kalten Nebenkosten (Abbildung 26b links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *eng gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁵¹ Dabei sind zwei Aspekte zu bedenken: Zum einen liegen die „mittleren kalten Nebenkosten“ per Definition so, dass etwa die Hälfte aller Haushalte (diejenigen im oberen Bereich der kalten Nebenkosten) angesichts dieser „eng gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten“ nicht die volle angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen dürften.⁵² Darüber hinaus ist wie bei jeder Art der Verrechnung mit Nebenkosten zu bedenken, dass die Prüfung auf Angemessenheit nur für bereits bestehende Mietverhältnisse möglich ist, für die eine *Jahresabrechnung*

⁵¹ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

⁵² Die andere Hälfte der Haushalte (die im unteren Bereich der kalten Nebenkosten) darf hingegen qualitativ bessere Wohnungen anmieten, als für sie angemessen wäre. Denn ihre Bedarfe für Unterkunft werden in voller Höhe übernommen, weil dafür ja die kalten Nebenkosten niedriger liegen.

über die tatsächliche Höhe der Nebenkosten vorliegt. Für wohnungssuchende Bedarfsgemeinschaften hingegen besteht ein Risiko: Sie müssen sich hinsichtlich der zu erwartenden kalten Nebenkosten auf die Angaben des Vermieters verlassen.⁵³

Der erste Aspekt, dass etwa die Hälfte aller Haushalte nicht die angemessene Nettokaltmiete ausschöpfen darf, lässt sich vermeiden, wenn zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten nicht die *mittleren*, sondern die *Grenzwerte für auffallend hohe kalte Nebenkosten* hinzuaddiert werden, um angemessene Bruttokaltmieten festzulegen. Das bedeutet: Solange eine Bedarfsgemeinschaft nur unauffällig hohe kalte Nebenkosten zahlt, kann sie die für sie angemessene Nettokaltmiete voll ausschöpfen (bei geringeren Nebenkosten sogar noch darüber hinaus). Der Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten liegt über den *mittleren* kalten Nebenkosten. Entsprechend liegen die weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten höher als die eng gefassten.

Weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttokaltmiete

Prüfschema „weit gefasste Bruttokaltmiete“:

1. Die *weit gefassten Richtwerte für angemessene Bruttokaltmieten* errechnen sich aus der Summe der Richtwerte für angemessene Nettokaltmieten (Abbildung 26a) und dem Grenzwert für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 26c links)
2. Wenn die konkrete Bruttokaltmiete eines Haushalts über den *weit gefassten Richtwerten für angemessene Bruttokaltmieten* liegt, dann sind die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht angemessen.

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte kalte Nebenkosten können für eine entsprechend höhere Nettokaltmiete genutzt werden – und umgekehrt.⁵⁴ Im Vergleich zu den „eng gefassten Richtwerten“ für angemessene Bruttokaltmieten fallen die Richtwerte hier höher aus. Der Vorteil liegt darin, dass damit fast alle Bedarfsgemeinschaften die Möglichkeit haben, eine Wohnung anzumieten, die hinsichtlich ihrer Nettokaltmiete für sie angemessen ist. Zusätzlich werden die Bedarfe für Unterkunft in voller Höhe übernommen, wenn eine Nettokaltmiete zwar höher als angemessen ist, dafür aber die kalten Nebenkosten entsprechend niedriger liegen. Dies ist die gewünschte Folge bei Einräumung einer Verrechnungsmöglichkeit. Bedarfsgemeinschaften können also im Schnitt eine bessere Wohnqualität anmieten als bei den eng gefassten Richtwerten. – Das Problem des Risikos für Wohnungssuchende, die die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten bei Einzug noch nicht kennen, besteht aber auch hier.

Nettokaltmiete mit sämtlichen Nebenkosten (Bruttowarmmiete)

Man könnte auch das Ziel vertreten, dass die Gesamtkosten möglichst niedrig bleiben sollten, dann wäre die Bruttowarmmiete bzw. eine Gesamtangemessenheitsgrenze anzusetzen. Analog zu den kalten Nebenkosten würden dazu dann auch die Heizkosten (warme Nebenkosten) in die Verrechnung einbezogen. Wenn eine Verrechnung der *Nettokaltmiete* mit *sämtlichen Nebenkosten* sozialpolitisch und sozialgesetzlich gewollt ist, könnte

Bruttowarmmiete

⁵³ Insoweit empfiehlt es sich, bei Neuanmietungen die Realitätsnähe der Nebenkosten-Vorauszahlungen zu prüfen. Zur Risikosenkung könnte z. B. möglicherweise bereits vor Einzug die Vorjahresrechnung eingesehen werden und der Betrag auf die (im neuen Mietvertrag vereinbarte) Nettokaltmiete hinzugerechnet werden.

⁵⁴ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnqualität kann bei entsprechend niedrigen kalten Nebenkosten (Müllgebühren, Grundsteuer, Abwassergebühren etc.) dennoch angemessen sein – und umgekehrt.

allein die Bruttowarmmiete eines Haushalts überprüft werden („Gesamtangemessenheitsgrenze“). Auch diese Richtwerte können eng gefasst werden, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die *mittleren* kalten und warmen Nebenkosten für diese Wohnungsgrößenklasse addiert werden, oder weit gefasst, indem zu den Richtwerten für angemessene Nettokaltmieten jeweils die Grenzwerte für auffallend hohe kalte und die Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten addiert werden.

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a), den mittleren kalten und den mittleren warmen Nebenkosten (Abbildung 26c links plus Abbildung 26c rechts) ergibt *eng gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Eng gefasste Richtwerte

Die Summe aus angemessenen Nettokaltmieten (Abbildung 26a), den Grenzwerten für auffallend hohe kalte Nebenkosten (Abbildung 26c links) und den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 26c rechts) ergibt *weit gefasste Richtwerte für angemessene Bruttowarmmieten*.

Weit gefasste Richtwerte

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für entsprechend höhere Nettokaltmieten (nach Sanierung) genutzt werden – und umgekehrt.⁵⁵ Der Nachteil ist aber, dass diese vor dem Einzug noch nicht bekannt ist. Vielmehr müsste man die Nachzahlungen nach Vorlage der Nebenkostenabrechnungen systematisch noch mit einbeziehen, bevor man beurteilen kann, ob die Wohnung angemessen ist.

Nettokaltmiete mit Heizkosten (Nettowarmmiete)

Wenn die Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft nicht nur die Angemessenheit der Unterkunftskosten beurteilen sollen, sondern zusätzlich mit den Richtwerten auch noch weitere Ziele (z. B. energieeffizientes Wohnen, Klimaschutz) verfolgt werden, dann können durch die Richtwerte – unter Einbeziehung der Heizkosten – entsprechende Anreize zu energieeffizientem Wohnen gesetzt werden.

Anreize zu energieeffizientem Wohnen

Die Verrechnungsmöglichkeiten verschiedener Komponenten scheinen vor allem dort sinnvoll, wo es einen inhaltlichen Zusammenhang zwischen verschiedenen Komponenten gibt, z. B. bei einer Gebäudesanierung: Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden auf die Miete umgelegt (Nettokaltmiete steigt), gleichzeitig zahlt der Mieter niedrigere Heizkosten (Heizkosten sinken).

Da die Höhe der kalten Nebenkosten in diesem Zusammenhang keine Rolle spielt, könnte zur Präzisierung auch nur eine Verrechnungsmöglichkeit zwischen Heizkosten (warmen Nebenkosten) und Grundmiete eingeräumt werden. Dann wird allein die Nettowarmmiete (unabhängig der kalten Nebenkosten) eines Haushalts überprüft: Die Summe aus angemessener Nettokaltmiete (Abbildung 26a) und den mittleren Heizkosten (Abbildung 26b rechts) bzw. den Grenzwerten für auffallend hohe warme Nebenkosten (Abbildung 26c rechts) ergibt eine eng bzw. weit gefasste „Richtwerttabelle für angemessene Nettowarmmieten“.

Nettowarmmiete

Auswirkung: Nicht ausgeschöpfte Heizkosten (z. B. nach Sanierung) können für höhere Nettokaltmieten genutzt werden, ohne dass zusätzlich noch eine Kompensation über die

⁵⁵ Eine eigentlich „zu hohe“ Wohnungsqualität (z. B. Neubauwohnung, sanierte Wohnung) kann bei entsprechend niedrigen Heizkosten dennoch angemessen sein – und umgekehrt: Auch sehr hohe Heizkosten können angemessen sein, wenn dafür die Bruttokaltmiete dieser (unsanierten) Wohnung besonders niedrig liegt.

kalten Nebenkosten möglich ist. Dies würde auch umgekehrt gelten: Zu hohe Heizkosten (z. B. bei unsanierten Wohnungen) könnten durch eine entsprechend niedrigere Grundmiete dieser Wohnung kompensiert werden.

Klimabonus

Einen wirklich fokussierten Anreiz zu energieeffizientem Wohnen würde ein Richtwert schaffen, der die Verrechnung warmer Nebenkosten *nur in eine Richtung* erlaubt: Haushalte, die besonders niedrige Heizkosten vorweisen, dürfen eine höhere Nettokaltmiete haben (Klimabonus) – aber nicht umgekehrt.

Dazu wird zunächst überprüft, ob die Heizkosten tatsächlich „auffallend niedrig“ sind (Abbildung 26d rechts). Für alle Haushalte, für die dies zutrifft, gilt statt der allgemeinen Richtwerttabelle „Nettokaltmieten“ (Abbildung 26a) eine neue Richtwerttabelle „Nettokaltmieten plus Klimabonus“. Der Klimabonus entspricht dem Betrag der nichtausgeschöpften Heizkosten: Er errechnet sich aus der Differenz des Grenzwerts für auffallend hohe Heizkosten (Abbildung 26c rechts) zum Grenzwert für auffallend niedrige Heizkosten (Abbildung 26d rechts).

Klimabonus

Auswirkung: Vom Grundsatz her besteht keine Verrechnungsmöglichkeit zwischen den einzelnen Komponenten (Anhang-Kap. 3.2.1). Die Angemessenheit wird auf Grundlage der Nettokaltmiete beurteilt, und Nebenkosten, die nicht auffallend hoch sind, werden ungeprüft übernommen. *Zusätzlich* wird Haushalten mit besonders niedrigen Heizkosten eine deutlich höhere Nettokaltmiete zugestanden: Damit können ggf. auch Neubauwohnungen und sanierte Wohnungen (mit entsprechend hohen Grundmieten) für Bedarfsgemeinschaften angemessen sein, nämlich immer dann, wenn deren Heizkosten auffallend niedrig sind.

4. Anforderungen an ein KdU-Konzept

4.1 Einfache und systematische Herleitung (Anforderung von empirica)

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

- **allgemeingültig, gerecht und übertragbar sein, d. h.**
 - 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. 0)

4.2 Schlüssiges Konzept (Anforderungen des BSG)

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

Abbildung 49: Anforderungen des BSG an ein schlüssiges KdU-Konzept⁵⁶

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 11: 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. 1.1, ggf. ergänzt um weitere Daten, z. B. Bruttomieten (Anhang-Kap. 1.2).
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-systeme Marktdatenbank; ggf. ergänzt um weitere Daten (Anhang-Kap. 1.1). Art und Weise der Datenhebung(en) werden im Bericht dokumentiert.
Gewährleistung von Repräsentativität und Validität	Die empirica-systeme Marktdatenbank stellt eine valide und repräsentative Stichprobe aller öffentlich inserierten Wohnungsangebote dar (Näheres vgl. Eckwerte der empirica-systeme Marktdatenbank, 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

⁵⁶ 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 BSG⁵⁷ 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-systeme Marktdatenbank 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 werden die Mieten der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen ausgewertet; auf Wunsch können zusätzlich die Mieten vermieteter Wohnungen berücksichtigt werden (vgl. Datengrundlage: Kap. 2.2.1).
- „Die Verwaltung ist daher bis auf weiteres **nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt**. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, **welche Vorgehensweise** sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten **am besten** eignen könnte.“ (Rd.Nr. 20) => Die Verwaltung kann auch die empirica-Vorgehensweise für am besten geeignet halten.

Das **Bundessozialgericht** bestätigt am 17.9.2020, dass das **empirica-Konzept schlüssig** ist: „Zutreffend ist das LSG allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die *angemessene Nettokaltmiete für Unterkunft und Heizung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem **schlüssigen Konzept** ermittelt hat.*“⁵⁸ (vgl. Anhang-Kap. 5.3).

•

⁵⁷ Vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R – RdNr 17-22 (Sozialgerichtsbarkeit.de).

⁵⁸ Vgl. Terminbericht zum BSG-Urteil vom 17.9.2020, B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

5. Erfahrungen aus der Praxis

5.1 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 im unteren Wohnungsmarktsegment und bitten bei Bedarf um Sonderauswertungen 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.

Im Februar 2020 nahm Petra Heising (empirica) an der **Fachveranstaltung** „Soziale Sicherung des Wohnens für Haushalte mit niedrigen Einkommen“ **zum Austausch zwischen Sozialgerichtsbarkeit, Leistungsträgern und Konzeptstellern** teil. 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.⁵⁹

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) 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).“⁶⁰

⁵⁹ Vgl. z.B. BBSR-Berichte KOMPAKT 02/2014, KdU-Richtlinien: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/BBSR_Werkstattbericht_Kdu_Konzepte_DL_2_2014.pdf

⁶⁰ Löns/Herold-Tews, SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende, 3. Auflage, München 2011.

5.2 Fachbeiträge zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen

empirica ist grundsätzlich an Fachdiskussionen über einfache, zielführende Methoden zur Herleitung von Mietobergrenzen interessiert. Im Vordergrund sollte die Deckung der Wohnbedarfe von Leistungsempfängern stehen, nicht möglichst umfangreiche Datenerhebungen mit ungeklärter Zielrichtung.

Fachbeiträge von empirica zu den Themen *Kosten der Unterkunft* und *Herleitung von Angemessenheitsgrenzen* befinden sich hier, darunter auch Vorschläge zur Vereinfachung: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/schluessiges-konzept-kosten-der-unterkunft/.

- empirica verweist auf **Widersprüche in der Rechtsprechung**, die es Leistungsträgern fast unmöglich machen, ein schlüssiges Konzept zu erstellen. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/wie-sozial-koennen-sozialgerichte-sein/
- empirica listet verschiedene Rückmeldungen von Sozialgerichten zum gleichen Konzept auf, um deutlich zu machen, wie schwer es für Leistungsträger ist, Angemessenheitsgrenzen herzuleiten, die **von allen Sozialgerichtskammern akzeptiert** werden. Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/das-gluecksspiel-mit-den-mietobergrenzen/
- empirica zeigt auch, welche Auswirkungen der **Verweis auf die Wohngeldtabelle** hat: Damit können Hilfeempfänger **im Norden besser wohnen** als im Süden Deutschlands! Ist das wirklich – auch nur „hilfsweise“ - so gewollt? Abrufbar unter: www.empirica-institut.de/thema/regional-stadt-und-quartiersentwicklung/1119-kdu-auswirkungen-von-verweisen-auf-wohngeldtabelle-10/
- empirica beschreibt die Folgen wohlgemeinter, aber nicht durchdachter Gesetzestexte und bringt einen Vorschlag zur **Neuformulierung des § 22** in die Diskussion ein: Wenn nicht die Angemessenheit, sondern die **Mindestleistungen des Sozialstaats** definiert würden (z.B. eine Mindestwohnungsgröße), wäre Leistungsträgern klarer, was sie letztlich gewährleisten müssen, und Sozialgerichte könnten es leichter überprüfen. Vgl. letzte Seite hier: www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/zur-herleitung-von-angemessenheitsgrenzen-gut-gemeint-doch-schlecht-gemacht/
- Der **Grundsicherungsrelevanten Mietspiegel (empirica)** liegt deutschlandweit auf Landkreisebene vor: Der neueste Stand (2019) kann als Tabelle, Grafik oder Karte bestellt werden. Auch die **inserierten Nebenkosten** auf Landkreisebene sind tabellarisch aufbereitet und können bestellt werden: www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSiMietspiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf bzw. www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/GruSiNebenkostenpiegel_empirica_BESTELLFORMULAR.pdf

5.3 Sozialgerichtliche Bestätigungen aus verschiedenen Bundesländern

Das empirica-Konzept zur Herleitung von KdU-Richtwerten wurde 2008 entwickelt. Inzwischen gelten in mehr als 1.000 Kommunen in Deutschland von empirica ermittelte Angemessenheitsgrenzen. Alle Beteiligten sind mit den ermittelten Werten zufrieden, offensichtlich auch die Bedarfsgemeinschaften selbst. Denn die *Zahl der Sozialgerichtsverfahren* ist vielerorts nach Einführung der empirica-Richtwerte *messbar zurückgegangen*.

Das BSG hat das empirica-Konzept bestätigt:

BSG Das **Bundessozialgericht (BSG)** hat am 17.09.2020 das empirica-Konzept zur Herleitung angemessener Nettokaltmieten bestätigt: „Zutreffend ist das LSG allerdings zu dem Ergebnis gekommen, dass der Beklagte die angemessene Nettokaltmiete für Unterkunft und Heizung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept ermittelt hat. Dem steht nicht entgegen, dass das Konzept insofern lediglich auf Angebotsmieten beruht. Bei der Prüfung des Angemessenheitsbegriffs ist letztlich entscheidend, ob der jeweilige Kläger im konkreten Vergleichsraum eine ‚angemessene‘ Wohnung anmieten kann. Insofern können Angebotsmietenkonzepte ein geeignetes Verfahren darstellen, um ein wohnungsbezogenes Existenzminimum zu ermitteln, auch wenn keine Bestandsmieten erhoben werden.“
(Terminbericht zu B 4 AS 22/20 R, abrufbar unter: www.bsg.bund.de/SharedDocs/Verhandlungen/DE/2020/2020_09_17_B_04_AS_22_20_R.html).

Weitere Sozialgerichte der 1. und 2. Instanz bestätigen das empirica-Konzept:

Bayern Das **Bayerische Landessozialgericht** erläutert am 18.06.2020: „Ein schlüssiges Konzept muss die Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes im Vergleichsraum der Angemessenheitsgrenze zugrunde liegen.“ Es urteilt schließlich: „Gemessen hieran stellt das Konzept des Beklagten (...) eine nicht zu beanstandende Grundlage für die ermittelte Angemessenheitsgrenze für Ein-Personen-Haushalte im Jahr 2018 dar.“ Und weiter: „So kann schon angenommen werden, dass aufgrund der vom Gesetz eingeräumten Methodenvielfalt Bestandsmieten außer Acht gelassen werden können, zumal die alleinige Einbeziehung von Angebotsmieten am ehesten dem Umstand Rechnung tragen, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind (...).“ (L 8 SO 270/19).

Das **Sozialgericht Augsburg** in der Vorinstanz hatte bereits „keinen Anlass, an der Schlüssigkeit des Konzepts (...) der Empirica AG zu zweifeln“ (Urteil vom 30.07.2019, S 19 SO 34/19).

Das **Sozialgericht München** hatte am 24.01.2018 bestätigt: „Dieses Konzept ist nach den Kriterien des BSG ein schlüssiges Konzept.“ (S 46 AS 1426/15) - Die angestrebten Berufungen zum Bayerischen Landessozialgericht wurden daraufhin zurückgenommen.

NRW

Der 6. Senat des **Landessozialgerichts NRW** urteilt am 28.05.2020: „Das hier maßgebliche Konzept der Firma empirica stellt eine sachkundige, systematische Erfassung und Bewertung genereller Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum dar und erfüllt damit die Anforderungen an ein planmäßiges Vorgehen. Die Beklagte entscheidet aufgrund dieses Konzepts und nicht zur über die zustehenden Unterkunftskosten ‚von Fall zu Fall‘. Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ (L 6 AS 833/17)

Der 7. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat bereits am 05.12.2019 zum empirica-Konzept geurteilt: „Das Konzept bietet Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum dem Angemessenheitswert zugrunde liegen und dieser realitätsgerecht ermittelt wurde, und ist daher ein ‚schlüssiges Konzept‘.“ Es erläutert dazu: „Das hier gegebene Außerachtlassen von Bestandsmieten ist von der den Grundbesitzern eingeräumten Methodenfreiheit gedeckt und trägt am ehesten dem Umstand Rechnung, dass auch die Leistungsbezieher im Rahmen einer Wohnungssuche auf die aktuellen Angebotspreise verwiesen sind.“ (L 7 AS 1764/18)

Der 19. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 15.05.2017 bestätigt, dass das empirica-Konzept im Rahmen der hier möglichen Prüfungsdichte „den Anforderungen an ein ‚schlüssiges Konzept‘ nach der Rechtsprechung des BSG“ genügt (L 19 AS 772/17 B ER).

Der 12. Senat des **Landessozialgerichts NRW** hat am 26.03.2014 das Vorgehen im Rahmen des empirica-Konzepts akzeptiert und lediglich zwei Änderungswünsche angebracht (zur Abgrenzung der Wohnungsgrößenklassen und des unteren Wohnungsmarktsegments, vgl. L 12 AS 1159/11 Protokoll).

Im **Sozialgericht Gelsenkirchen** wird das empirica-Konzept von mehreren Kammern als „schlüssig“ bezeichnet:

So urteilt die **44. Kammer** am 28.03.2019: „Zur Überzeugung der Kammer sind die (...) Angemessenheitsgrenzen zutreffend ermittelt worden. Die Kammer hält das Konzept (...) für schlüssig.“ (S 44 AS 981/16)

Die **53. Kammer** urteilt am 14.03.2019: „Die für den Bereich der Beklagten angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). Bedenken gegen die (...) ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft bestehen nicht. Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 53 AS 2507/16)

Die **50. Kammer** urteilt am 19.02.2019: „Die (...) angemessenen Unterkunftskosten ergeben sich aus dem (...) erstellten schlüssigen Konzept (...). (...) Das vorliegende Konzept entspricht zur vollen Überzeugung der Kammer den vorstehend dargelegten Anforderungen.“ (S 50 AS 2598/16)

Die **41. Kammer** urteilt am 20.11.2018: „Das Gericht hält die in dem Konzept (...) dargelegten Werte (...) für abstrakt und konkret angemessen. (...) Das Konzept der Beklagten entspricht den vom Bundessozialgericht aufgestellten Vorgaben (...).“ (S 41 AS 325/16)

Die **36. Kammer** akzeptiert im Urteil vom 01.03.2017 die im empirica-Konzept hergeleiteten Werte und argumentiert: „Ob bei der Ermittlung systematische Ermittlungen und Bewertungen (...) vorausgegangen sind (...), ist in dem Fall, in welchem der Leistungsträger nachweist, dass die konkrete Angemessenheit gegeben ist (...) unerheblich. Denn in diesem Fall wird es dem betroffenen Leistungsempfänger ermöglicht, seinen Bedarf für die Unterkunft (...) zu decken und ein Leben zu führen, das der Würde des Menschen entspricht (vgl. hierzu § 1 Abs. 1 SGB II). Das der Ermittlung zugrunde gelegte Konzept ist in einem solchen Fall (...) als schlüssig anzusehen, ohne dass es einer weitergehenden Prüfung bedarf.“ (S 36 AS 1939/16)

Das **Sozialgericht Duisburg** urteilt am 14.07.2017, „dass die Beklagte insbesondere unter Heranziehung des empirica-Gutachtens ein schlüssiges Konzept (...) vorgelegt hat.“ (S 17 AS 6/17)

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).

- Sachsen** Das **Landessozialgericht Sachsen** hat am 01.06.2017 geurteilt: „Die vom Beklagten festgelegte Mietobergrenze für den Vergleichsraum (...) erfolgte auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts“ (L 7 AS 917/14).⁶¹
- Das **Sozialgericht Leipzig** hat am 24.09.2013 einen von empirica ermittelten Richtwert für die Nettokaltmiete als „nach einem schlüssigen Konzept ermittelt“ bezeichnet. (S 23 AS 2794/13 ER)
- Baden-Württemberg** Das **Sozialgericht Konstanz** hat am 15.05.2018 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)
- Schleswig-Holstein** Das **Sozialgericht Schleswig** hat bereits mehrfach über das empirica-Konzept geurteilt:
Am 22.05.2019 urteilt die **15. Kammer** zum empirica-Konzept: „Die Bewilligung der Unterkunftskosten (...) hält einer gerichtlichen Überprüfung stand.“ und „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des Bundessozialgerichts für einen Einpersonenhaushalt schlüssig.“ (S 15 SO 50/17)
Die **25. Kammer** urteilt am 25.08.2017 zum empirica-Konzept: „Nach alledem ist das Konzept gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig.“ (S 25 AS 403/15). Sie bezeichnet am 11.2.2016 das empirica-Konzept als „gemessen an den Anforderungen des BSG schlüssig“ (S 25 AS 206/15 ER).
Die **24. Kammer** bezeichnet am 08.12.2015 das empirica-Konzept „gemäß den Anforderungen des BSG schlüssig“. (S 24 AS 202/15 ER)

⁶¹ Das Prüfschema des betroffenen Landkreises sieht vor, dass die von empirica ermittelte angemessene Nettokaltmiete (zzgl. der kalten Nebenkosten) nur dann zum Tragen kommt, solange nicht wenigstens 80% der im Bestand des Leistungsträgers befindlichen Wohnungen je Wohnungsgrößenklasse und Vergleichsraum eine höhere Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten) aufweisen. Dem Streitfall lagen aber dennoch die empirica-Werte zugrunde.

Niedersachsen

Die **16. Kammer** des **Sozialgerichts Osnabrück** hat am 30.07.2019 die nach empirica-Konzept ermittelten Mietobergrenzen anerkannt (S 16 AS 556/18) und stellt im Urteil fest: „Nach Ansicht der Kammer bietet das Konzept des Beklagten eine hinreichende Gewähr dafür, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarkts wiedergegeben werden. (...) Einem schlüssigen Konzept steht nicht entgegen, dass der Beklagte die Werte aus den neu zu vermietenden Wohnungen gewonnen hat. Diese Vorgehensweise stellt vielmehr in besonderer Weise sicher, dass zu den ermittelten Mietobergrenzen zum jeweiligen Zeitpunkt auch tatsächlich Wohnungen angemietet werden können (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08)⁶² (...)“

Der Schlüssigkeit des Konzepts des Beklagten steht nicht entgegen, dass keine umfassenden Erhebungen zum Wohnungsstandard vorliegen. (...) Die Kammer sieht es als so naheliegend an, dass innerhalb des unteren Drittels hinreichend Wohnungen vorhanden sind, die nicht dem untersten Standard entsprechen, dass ein Verweis auf dieses untere Drittel nicht zu beanstanden ist. (...)

Die Kammer sieht zudem die Begrenzung der Nebenkosten (...) als rechtmäßig an. Dabei orientiert sich das Gutachtachten am Median der gesamten erhobenen Wohnungen im jeweiligen Segment zur jeweiligen Größe.“

Die **29. Kammer** hatte bereits am 15.12.2015 das empirica-Konzept als ein „schlüssiges Konzept“ bezeichnet (S 29 AS 535/13).

Nachrichtlich:

LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 11.12.2008, L 13 AS 210/08: „*Ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten muss geeignet sein, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben (BSG, Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 16). Es muss zugleich den Zielen und Vorgaben des SGB II entsprechen. Hierzu ist erforderlich, dass das Konzept sicherstellt, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls kostenangemessene, bedarfsgerechte menschenwürdige Unterkunft anmieten können (Berlit, a.a.O., Rn. 37 zu § 22 m.w.N.; vgl. auch BVerwG, Urt. vom 28. April 2005, a.a.O., Rz. 11).*“ [Hervorhebungen von empirica].

5.4 Referenzliste

Die von empirica ermittelten Richtwerte haben sich in der Praxis bewährt: Inzwischen arbeiten bereits rund **50 Landkreise und kreisfreie Städte** mit Angemessenheitsgrenzen, die nach dem empirica-Konzept hergeleitet wurden (Auswahl s.u.). Seit 2008 hat empirica

62 Das Zitat daraus ist unten wiedergegeben (vgl. Seite 13).

bereits **über 160 Gutachten** zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen erstellt. Die regelmäßigen Aktualisierungen (siehe Jahreszahlen in Klammern) zeigen, dass die Richtwerte des empirica-Konzepts offensichtlich **zielführend und alltagstauglich** sind.

Folgende Ansprechpartner in den Landkreisen und Städten können von ihren Erfahrungen mit den ermittelten Richtwerten berichten:

- ***Landkreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz):** „Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Unterkunftskosten gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altenkirchen“.
Landkreis Altenkirchen (2019)
- ***Landkreis Altötting (Bayern):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Altötting“.
Landkreis Altötting (2019)
- ***Stadt Kaiserslautern (Rheinland-Pfalz):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Kaiserslautern“
Stadt Kaiserslautern (2019)
- ***Stadt Hagen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Hagen“
Stadt Hagen (2019)
- ***Stadt Solingen (Nordrhein-Westfalen):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII in der Stadt Solingen“,
Stadt Solingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***Landkreis Böblingen (Baden-Württemberg):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Landkreis Böblingen nach einem schlüssigen Konzept“
Landratsamt Böblingen (2018, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)

- ***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 (2017, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)

- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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)
- ***Rhein-Erft-Kreis (NRW):** „Herleitung von Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII im Rhein-Erft-Kreis“
Rhein-Erft-Kreis (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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)
- ***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 (2012, Aktualisierung 2013, Aktualisierung 2014, Aktualisierung 2015, Aktualisierung 2016, Aktualisierung 2018, Aktualisierung 2020)

- ***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)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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)
- ***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, Aktualisierung 2019)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2020)
- ***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, Aktualisierung 2019)

* Richtwerte gelten bereits.